



**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  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 81

SUNSHINE  
K  
D  
THÀNH

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 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 (Công ty mẹ) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm 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 độc lập
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đình Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2026)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm đến ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025 và miễn nhiệm đến ngày 25 tháng 11 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

---

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Số: 0956 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 81, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng cho vay, hợp tác đầu tư và thời hạn thu lãi tương ứng với các đối tác trên cơ sở tiến độ triển khai dự án và tiến độ hoàn thành các thủ tục liên quan của các đối tác này.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Phan Ngọc Anh**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Đào Đức Anh Dũng**

**Kiểm toán viên**

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>81.393.558.060.526</b>	<b>13.425.276.158.439</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>4.800.844.356.509</b>	<b>386.043.130.794</b>
1. Tiền	111		4.790.844.356.509	381.043.130.794
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.249.410.497.681</b>	<b>2.153.208.768.193</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	7	1.167.690.661.136	1.669.563.123.810
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	1.081.719.836.545	483.645.644.383
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.697.018.059.278</b>	<b>9.322.885.312.942</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.328.527.312.088	279.655.008.067
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	13.316.870.859.358	2.711.334.683.001
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	19.864.211.492.307	3.821.863.783.328
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	23.203.151.420.641	2.518.318.956.133
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(15.743.025.116)	(8.287.117.587)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>13</b>	<b>14.687.123.547.104</b>	<b>865.694.841.782</b>
1. Hàng tồn kho	141		14.688.801.640.999	868.191.803.255
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.678.093.895)	(2.496.961.473)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.959.161.599.954</b>	<b>697.444.104.728</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	1.235.067.334.400	615.660.304.422
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		570.011.451.082	62.704.240.128
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	154.082.814.472	19.079.560.178

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>38.750.114.460.461</b>	<b>7.133.060.641.996</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>8.214.395.933.909</b>	<b>1.059.064.214.021</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	1.339.620.000.000	19.300.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	11	6.874.775.933.909	1.039.764.214.021
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>514.508.004.959</b>	<b>348.167.487.643</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	16	489.467.692.105	331.652.704.130
- Nguyên giá	222		729.521.589.510	427.701.727.563
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(240.053.897.405)	(96.049.023.433)
2. Tài sản cố định vô hình	227	17	25.040.312.854	16.514.783.513
- Nguyên giá	228		68.723.760.528	47.644.136.765
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(43.683.447.674)	(31.129.353.252)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>18</b>	<b>1.163.404.117.048</b>	<b>412.485.638.467</b>
- Nguyên giá	231		1.846.859.711.560	537.185.063.768
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(683.455.594.512)	(124.699.425.301)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>20.002.059.348.972</b>	<b>2.874.293.737.388</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	20.002.059.348.972	2.874.293.737.388
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>8.759.802.112.229</b>	<b>2.431.067.837.715</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	20	2.653.456.457.423	1.658.045.168.408
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	20	5.713.150.780.000	206.343.125.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	20	(1.975.402.988)	(847.404.351)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	395.170.277.794	567.526.948.658
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>95.944.943.344</b>	<b>7.981.726.762</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	88.933.288.343	7.981.726.762
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	7.011.655.001	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>120.143.672.520.987</b>	<b>20.558.336.800.435</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

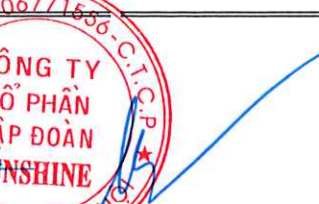
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>100.280.401.189.169</b>	<b>13.679.093.265.300</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>52.774.312.211.905</b>	<b>8.570.717.074.780</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	1.651.689.533.526	450.919.618.783
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	24.556.045.140.002	5.677.621.830.540
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	6.384.946.302.530	576.043.267.846
4. Phải trả người lao động	314		63.333.895.562	36.180.097.680
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	5.213.185.745.740	647.638.728.789
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	26.250.320.343	3.241.921.909
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	25	5.713.031.925.244	435.987.696.645
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27	9.159.798.827.577	737.344.254.158
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	1.863.776.933	1.572.913.982
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>47.506.088.977.264</b>	<b>5.108.376.190.520</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	23	170.866.848.994	23.716.526.220
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	215.286.511.856	-
3. Phải trả dài hạn khác	337	25	32.622.062.128.012	4.873.648.878.637
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	14.463.646.311.151	209.150.280.440
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		24.927.539.812	-
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	9.299.637.439	1.860.505.223
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>19.863.271.331.818</b>	<b>6.879.243.535.135</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>29</b>	<b>19.863.271.331.818</b>	<b>6.879.243.535.135</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(3.505.185.185)	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(2.010.078.875.908)	(22.382.401.049)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.166.724.173.534	2.031.352.194.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		2.031.352.194.033	1.267.096.302.062
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		8.135.371.979.501	764.255.891.971
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.712.258.139.377	1.870.273.742.151
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>120.143.672.520.987</b>	<b>20.558.336.800.435</b>

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

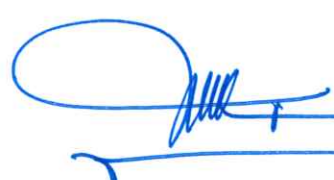
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất này

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

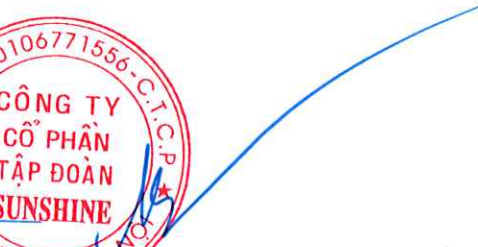
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>32</b>	<b>20.200.272.782.153</b>	<b>2.469.680.760.318</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	2.099.955.909	212.200.447
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>20.198.172.826.244</b>	<b>2.469.468.559.871</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	7.062.257.743.002	1.234.656.901.726
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>13.135.915.083.242</b>	<b>1.234.811.658.145</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	1.094.655.794.830	698.336.724.379
7. Chi phí tài chính	22	36	1.455.762.828.133	634.776.204.860
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		663.981.248.720	142.629.019.126
8. Phần lãi trong công ty liên kết	24		1.828.526.068	18.168.408
9. Chi phí bán hàng	25	37	984.458.371.307	158.199.490.222
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	383.684.018.204	166.510.094.523
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>11.408.494.186.496</b>	<b>973.680.761.327</b>
12. Thu nhập khác	31		14.308.223.424	6.968.572.503
13. Chi phí khác	32	38	128.313.299.754	6.240.769.203
<b>14. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(114.005.076.330)</b>	<b>727.803.300</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>11.294.489.110.166</b>	<b>974.408.564.627</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	2.370.351.525.563	200.559.876.716
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		17.915.884.811	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>8.906.221.699.792</b>	<b>773.848.687.911</b>
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8.502.085.782.634	679.170.213.386
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		404.135.917.158	94.678.474.525
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	18.708	2.264

  
Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

  
Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

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

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>11.294.489.110.166</b>	<b>974.408.564.627</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình	02	51.017.743.856	40.101.253.863
Các khoản dự phòng	03	15.695.847.365	(4.173.946.666)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(933.017.936.662)	(624.387.788.735)
Chi phí lãi vay	06	663.981.248.720	142.629.019.126
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>11.092.166.013.445</b>	<b>528.577.102.215</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	5.610.634.979.586	92.662.698.905
Thay đổi hàng tồn kho	10	(12.982.685.228.125)	1.055.053.103.722
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	15.229.989.120.422	4.540.587.201.533
Thay đổi chi phí trả trước	12	(700.358.591.559)	(327.909.434.019)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	501.872.462.674	(262.297.802.833)
Tiền lãi vay đã trả	14	(630.919.924.120)	(123.670.644.426)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(190.926.657.945)	(85.573.648.964)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	27.437.041.300.000	1.562.236.000.000
- Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		8.877.071.000.000	685.036.000.000
- Tiền thu về đặt cọc		18.559.970.300.000	877.200.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(22.051.821.610.273)	(1.604.518.374.983)
- Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh		(4.646.116.610.273)	(1.229.401.561.642)
- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		(17.379.505.000.000)	(375.000.000.000)
- Tiền chi khác		(26.200.000.000)	(116.813.341)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>23.314.991.864.105</b>	<b>5.375.146.201.150</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.637.516.955.783)	(981.202.988.788)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.449.444.690.649)	(4.962.077.873.804)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.300.593.935.955	4.795.275.651.993
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11.167.646.721.489)	(3.071.937.653.002)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.553.027.000.000	776.994.045.693
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.133.570.111.519	129.757.392.670
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(15.267.417.320.447)</b>	<b>(3.313.191.425.238)</b>

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

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


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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	9.311.572.926.250	626.318.790.370
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(12.944.346.244.193)	(2.473.380.716.164)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(3.632.773.317.943)</b>	<b>(1.847.061.925.794)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	4.414.801.225.715	214.892.850.118
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	386.043.130.794	171.150.280.676
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	4.800.844.356.509	386.043.130.794



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 04 tháng 5 năm 2024) 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, đăng ký thay đổi gần nhất là 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 (mã chứng khoán "KSF").

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.469 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.073 người).

**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 có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất****Phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes")**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty phát hành thêm cổ phiếu KSF để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Sunshine Homes bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1:1,6.

Theo Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chào mua công khai số 377/2025/SSG-BC ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty và Công văn số 5712/UBCK-QLCB ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo Báo cáo kết quả số 377/2025/SSG-BC ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Công ty, tổng số cổ phiếu KSF đã phát hành thành công là 599.787.308 cổ phiếu, tương đương với 99,96% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Sunshine Homes. Theo đó, Sunshine Homes trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 9 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,96%. Giá phí hợp nhất được tính dựa trên số lượng cổ phiếu phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

**Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (“Sunshine Tây Hồ”)**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN-ĐHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đinh Hữu Thật (bên chuyển nhượng), Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCN-VHY ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và bà Vũ Hồng Yến (bên chuyển nhượng), Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/2025/HĐCN-BĐSDHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần BĐS Đại Hưng Thịnh (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại tổng cộng 54,5% cổ phần tại Sunshine Tây Hồ. Ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Sunshine Tây Hồ với tổng giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000.000 VND.

Theo đó, Sunshine Tây Hồ trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 54,5%.

**Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (“DIA”)**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP/TLV- SSG ngày 27 tháng 8 năm 2025, Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (bên chuyển nhượng), Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 51,11% cổ phần tại DIA với tổng giá nhận chuyển nhượng là 1.150.000.000.000 VND.

Theo đó, DIA trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 27 tháng 8 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 51,11%.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%) (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) (*)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	TP Hồ Chí Minh	100,00	100,00	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96	99,96	Kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48	99,50	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (ii)	Hà Nội	98,89	99,50	Kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (iii)	Hà Nội	94,50	94,50	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
6	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (iv)	Hà Nội	92,00	92,00	Kinh doanh Bất động sản
7	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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%) (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) (*)	Hoạt động chính
8	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
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
1	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hà Nội	99,96	100,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hà Nội	99,08	99,12	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (v)	Hà Nội	98,69	99,80	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hà Nội	96,97	97,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Hà Nội	93,97	94,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Hà Nội	78,48	84,44	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	TP Hồ Chí Minh	78,46	99,98	Sản xuất phần mềm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Hà Nội	77,70	99,00	Dịch vụ thương mại điện tử, chuyển nhượng bất động sản
9	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91	98,18	Dịch vụ giáo dục
10	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	52,00	52,00	Dịch vụ giáo dục
11	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hà Nội	51,28	51,30	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (vi)	Hà Nội	46,92	51,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
13	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	38,50	70,00	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>					
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	TP 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	Hà Nội	20,10	21,39	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 14,2% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 534.200.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2025/HĐCN/DIC/SMART-SSG với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 100% kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2025 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 85,80%).

- (ii) Ngày 12 tháng 9 năm 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind ("SmartMind") hoàn thành nhận chuyển nhượng 25.000.000 cổ phần của DIA (tương đương 11,11% cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1209/2025/HĐCN/DIA/SMDS-TLV với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 250.000.000.000 VND.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Dynamic hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần của DIA theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần như sau:

- 14.776.990 cổ phần (tương đương 6,57% cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP/TLV- DIC với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 147.769.900.000 VND.
- 69.098.010 cổ phần (tương đương 30,71% cổ phần) từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/HC-DIC và các phụ lục hợp đồng với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 1.096.669.970.000 VND.

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Dynamic lên 100%, theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại DIA lên lần lượt là 98,89% và 99,50%.

- (iii) Tại ngày 23 tháng 4 năm 2025, Dynamic đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 43.522.841 cổ phần tại SmartMind (tương đương 43,51% cổ phần) từ bà Trần Thị Thu Hằng với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 435.228.410.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại SmartMind tăng từ 50,99% lên 88,63% và 94,5% kể từ ngày này.

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Dynamic lên 100%, theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SmartMind tăng từ 88,63% lên 94,5% kể từ ngày này.

- (iv) Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Sky Villa") thuộc sở hữu của Công ty đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô.
- (v) Ngày 31 tháng 12 năm 2025, DIA đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 99,8% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land ("Thái Minh Land") theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/DIA-LBL và 02/2025/HĐCN/DIA-LBL với Công ty TNHH Long Biên Land cho số lượng cổ phần chuyển nhượng lần lượt là 34.680.000 cổ phần (tương đương 51% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí mua là 728.280.000.000 VND và 331.184.000 cổ phần (tương đương 48,80% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí mua là 696.864.000.000 VND. Theo đó, Thái Minh Land trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lần lượt là 98,69% và 99,80%.

- (vi) Ngày 12 tháng 11 năm 2025, Sky Villa đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland ("Wonderland") theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1211/2025/HĐCNCP/SKV-SSAM với Công ty Cổ phần Sunshine AM cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 10.789.474 cổ phần (tương đương 43,16% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí mua là 1.078.947.400.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1212/2025/HĐCNCP/SKV-ĐVT với ông Đỗ Văn Trung cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 1.960.526 cổ phần (tương đương 7,84% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và chi phí mua là 196.052.600.000 VND. Theo đó, Wonderland trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 46,92% và 51,00%.

(\*) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại một số đơn vị bao gồm tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

**Năm tài chính**

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

**3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH**

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

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

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

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:



### **Ước tính kế toán**

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 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**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

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

### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

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

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

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

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận hoặc lỗ 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.

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

#### **Tiền 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.

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 công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của 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.

***Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“BCC”)***

BCC là thỏa thuận giữa Công ty/công ty con và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên. Các BCC của Công ty và các công ty con được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế (“LNST”). BCC chia LNST quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ; hoặc được phân chia lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hoạt động BCC.

***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 chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang, hàng hóa là thành phẩm bất động sản của dự án, hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

Chi tiết chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm bất động sản tại các dự án như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty chủ đầu tư</b>
1	Dự án Sunshine Sky City	Lô đất B1 và B4, phường Tân Kiểng, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation
2	Dự án Sunshine Golden River	Lô CT02A khu đất phía Nam Thăng Long - Giai đoạn II phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3	Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
4	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine City)	Sân Golf, Thôn Đa Tốn, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
5	Dự án Sunshine City	Lô đất I.A2.3, khu đất phía Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình
6	Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch 1.1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
7	Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
8	Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để bán tại khu vực phía Tây Nam đường 70, xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên
9	Dự án Noble Palace Tây Thang Long (tên khác Dự án Sunshine Grand Capital (Tân Tây Đô)	Xã Ô Diễn, 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 Diễn, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
11	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Golf Mansion	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	Các ô đất ký hiệu TT20-TT37 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

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 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 giám 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 giám 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.

#### **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:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc và 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 quyền sử dụng đất, 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. Quyền sử dụng đất lâu dài không phải trích khấu hao. Các tài sản cố định vô hình khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
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 máy móc, thiết bị của các dự án 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:

<b>STT</b>	<b>Dự án</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Công ty sở hữu</b>
1.	Bất động sản đầu tư thuộc 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 Uniclass
2.	Bất động sản đầu tư thuộc 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 thuộc 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 thuộc sàn thương mại King Palace	Số 108 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uniclass
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 thuộc 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 thuộc 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
8.	Bất động sản đầu tư thuộc 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 thuộc 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 thuộc 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 dựng 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:

	<b>Số năm</b>
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/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Các khoản trả trước**

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

### **Trái phiếu phát hành**

Công ty và các công ty con phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### ***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 khoản phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu 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 Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine Sky City.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu 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.

JOITZ  
CÔNG  
TÂN  
KIỂM  
TOÁN  
VIỆT  
NAM

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.

**5. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG**

**a) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (“Sunshine Homes”)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 29 tháng 9 năm 2025, Sunshine Homes trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,96%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Sunshine Homes tại ngày mua như sau:

	<u>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại</u> <u>ngày mua</u> <b>VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	242.791.281.225
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.733.295.154
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.263.535.411.761
Hàng tồn kho	446.058.323.403
Tài sản ngắn hạn khác	78.179.747.239
Các khoản phải thu dài hạn	1.100.000.000.000
Tài sản cố định	191.408.582.403
Bất động sản đầu tư	793.278.829.219
Tài sản dở dang dài hạn	127.936.101.404
Đầu tư tài chính dài hạn	3.228.089.701.549
Tài sản dài hạn khác	80.945.806.789
	<b><u>13.559.957.080.146</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	4.992.082.440.420
Nợ dài hạn	2.344.493.608.888
	<b><u>7.336.576.049.308</u></b>
<b>Lợi ích của cổ đông không kiểm soát</b>	<b>574.870.000.701</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>5.648.511.030.137</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	2.002.284.190
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	351.364.334.053
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>5.997.873.080.000</b>
<b>[d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b><u>242.791.281.225</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>	
Tiền thu về từ công ty con	242,791,281,225
Tiền chi để mua công ty con	-
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b><u>242,791,281,225</u></b>

**b) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (“Sunshine Tây Hồ”)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 30 tháng 6 năm 2025, Sunshine Tây Hồ trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54,5%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Sunshine Tây Hồ tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	1.836.060.418
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.164.410.275
Các khoản phải thu ngắn hạn	13.028.184.814.857
Hàng tồn kho	224.922.236.485
Tài sản ngắn hạn khác	282.483.418.314
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	61.580.000
Hao mòn TSCĐ hữu hình	(570.185)
Nguyên giá TSCĐ vô hình	30.000.000
Hao mòn TSCĐ vô hình	(30.000.000)
	<b>13.538.651.950.164</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	4.832.948.398.003
Nợ dài hạn	8.489.046.840.250
	<b>13.321.995.238.253</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>216.656.711.911</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	98.578.803.920
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	426.922.092.009
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>545.000.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ</b>	
Tiền thu về từ công ty con	1.836.060.418
Tiền chi để mua công ty con	(545.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(543.163.939.582)</b>

**c) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (“DIA”)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 27 tháng 8 năm 2025, DIA trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51,11%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của DIA tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	197.083.402.164
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.569.189.568.001
Hàng tồn kho	167.144.863.341
Tài sản ngắn hạn khác	4.180.020.005
Các khoản phải thu dài hạn	1.013.602
Tài sản cố định	6.229.125.859
Tài sản dở dang dài hạn	6.499.941.215.006
Tài sản dài hạn khác	1.311.374.678
	<b>13.445.080.582.656</b>

Giá trị ghi sổ ghi nhận tại  
ngày mua  
VND

<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	4.149.246.616.815
Nợ dài hạn	7.004.000.000.000
	<b>11.153.246.616.815</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>2.291.833.965.841</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	1.120.477.625.900
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	(21.356.339.941)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>1.150.000.000.000</b>
<b>[d] = [a] - [b] + [c]</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>	
Tiền thu về từ công ty con	197.083.402.164
Tiền chi để mua công ty con	(1.150.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(952.916.597.836)</b>

**d) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland (“Wonderland”)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 12 tháng 11 năm 2025, Wonderland trở thành công ty con của Sky Villa với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%. Theo đó, Wonderland thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 46,92% và 51,00%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Wonderland tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền	694.709.205.414
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.938.806.947.583
Tài sản ngắn hạn khác	67.269.823.581
Tài sản dở dang dài hạn	9.445.022.059.361
	<b>17.145.808.035.939</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	8.297.277.679.250
Nợ dài hạn	7.154.899.540.276
	<b>15.452.177.219.526</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>1.693.630.816.413</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	898.979.237.352
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	480.348.420.939
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>1.275.000.000.000</b>
<b>[d] = [a] - [b] + [c]</b>	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>	
Tiền thu về từ công ty con	694.709.205.414
Tiền chi để mua công ty con	(1.275.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(580.290.794.586)</b>

**e) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (“Thái Minh Land”)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 31 tháng 12 năm 2025, Thái Minh Land trở thành công ty con của DIA với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,8%. Theo đó, Thái Minh Land thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 98,69% và 99,80%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Thái Minh Land tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	4.675.634.661
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.472.587.579.203
Tài sản ngắn hạn khác	111.088.285.134
Các khoản phải thu dài hạn	300.000.000
Tài sản dở dang dài hạn	2.352.459.332.508
Tài sản dài hạn khác	20.912.728
	<b>7.941.131.744.234</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	5.748.066.231.755
Nợ dài hạn	1.501.203.316.780
	<b>7.249.269.548.535</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>691.862.195.699</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	9.058.134.940
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	742.339.939.241
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<b>1.425.144.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm</b>	
Tiền thu về từ công ty con	4.675.634.661
Tiền chi để mua công ty con	(1.425.144.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.420.468.365.339)</b>

**6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Tiền mặt	16.083.189.070	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.774.761.167.439	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	5.000.000.000
	<b>4.800.844.356.509</b>	<b>386.043.130.794</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 4,55%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất 3,1%/năm).

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND Dự phòng
<b>a. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>1.167.690.661.136</b>			<b>1.669.563.123.810</b>		
Cổ phiếu	253.835.300.000	284.236.885.200	-	417.939.240.000	457.138.433.800	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	238.835.300.000	266.911.885.200	-	238.835.300.000	271.485.141.800	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	15.000.000.000	17.325.000.000	-	15.000.000.000	16.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con từ ngày 29 tháng 9 năm 2025			164.103.940.000	169.153.292.000	-
Trái phiếu chưa niêm yết	913.855.361.136	(*)	-	1.251.623.883.810	(*)	-
<b>b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>1.476.890.114.339</b>			<b>1.051.172.593.041</b>		
<b>b1) Ngắn hạn</b>	<b>1.081.719.836.545</b>			<b>483.645.644.383</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	51.679.164.573	51.679.164.573	-	39.041.564.464	39.041.564.464	-
Trái phiếu (i)	30.040.671.972	(*)	-	444.604.079.919	(*)	-
Cổ phiếu ưu đãi (ii)	1.000.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
- Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	500.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
- Công ty cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh	500.000.000.000	(*)	-	-	(*)	-
<b>b2) Dài hạn</b>	<b>395.170.277.794</b>			<b>567.526.948.658</b>		
Trái phiếu (i)	6.520.919.712	(*)	-	512.298.128.658	(*)	-
Cổ phiếu ưu đãi	388.649.358.082	(*)	-	55.228.820.000	(*)	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc (iii)	333.420.538.082			-		
- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ (iv)	55.228.820.000			55.228.820.000		
	<b>2.644.580.775.475</b>			<b>2.720.735.716.851</b>		

**Trong đó:**

Chứng khoán kinh doanh tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	1.096.190.661.136	1.209.493.923.810
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	2.797.390.111	446.755.616.511
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	6.520.919.712	506.458.982.193

(i) Phần ánh số dư trái phiếu của các công con của Công ty nắm giữ, chi tiết như sau:

Tổ chức phát hành	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	Số lượng trái phiếu năm giữ	Lãi suất (%/năm)
<b>a. Ngắn hạn</b>	VND	VND		
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình	444.604.079.919	30.040.671.972	289.864	9,17%
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long	-	16.372.072.479	158.750	9,17%
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	-	10.871.209.382	102.744	9,17%
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	333.450.231.798	2.188.818.424	20.602	9,67%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (**)	107.528.824.392	608.571.687	7.768	-
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	3.625.023.729	-	-	-
<b>b. Dài hạn</b>				
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	512.298.128.658	6.520.919.712	62.129	9,17%
- Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	-	3.625.023.729	35.475	9,67%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (**)	2.895.895.983	2.895.895.983	26.654	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (**)	277.047.012.703	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình	225.907.501.820	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	3.650.328.041	-	-	-
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	2.188.818.424	-	-	-
	608.571.687	-	-	-

(ii) Phần ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland – công ty con Công ty mua với số lượng năm giữ là 5.000.000 cổ phần tại mỗi Công ty và cổ tức ưu đãi bằng 15% mệnh giá cổ phần ưu đãi (100.000 VND/ cổ phần) sau khi hoàn thành chuyển nhượng; và nhận được lãi từ tiền đặt mua cổ phần ưu đãi đến ngày hoàn thành mua cổ phần với mức lãi suất tương đương cổ tức ưu đãi nhận được hàng năm. Trong vòng 05 năm kể từ ngày hoàn thành mua cổ phần, tức ngày 12 tháng 4 năm 2026, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh sẽ mua lại cổ phần ưu đãi theo giá bán lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty Cổ phần BĐS Wonderland - Công ty con của công ty đã thế chấp toàn bộ 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty 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 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 để bảo đảm cho trái phiếu phát hành.

- (iii) 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.
- (iv) Phản ánh 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 Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng: 5.522.882 cổ phần ưu đãi cổ tức (chiếm 2,401% vốn điều lệ), mệnh giá: 10.000 VND, cổ tức ưu đãi: cổ định hàng năm 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 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.
- (\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.
- (\*\*) Trong năm, các tổ chức phát hành trái phiếu này trở thành công ty con của Công ty (xem thêm Thuyết minh số 01).

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.003.647.550.043	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động thầu phụ	242.931.344.314	-
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị	42.338.271.417	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	2.675.597.553	364.532.825
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	36.934.548.761	30.017.838.459
	<b>1.328.527.312.088</b>	<b>279.655.008.067</b>

**Trong đó:**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	402.739.518.207	44.736.740.525
---	-----------------	----------------

**9. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án: Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	5.036.034.623.229	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	3.435.844.232.086	-
Dự án Sunshine Sky City (iii)	2.784.615.429.553	2.312.542.953.029
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	991.354.190.162	-
Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long (v)	513.899.283.352	-
Dự án Noble Palace Long Bien (vi)	459.308.619.994	-
Khác	95.814.480.982	398.791.729.972
	<b>13.316.870.859.358</b>	<b>2.711.334.683.001</b>

**Trong đó:**

Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	4.839.400.485.885	2.312.542.953.029
--	-------------------	-------------------

- (i) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty 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 Mỹ 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 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-SSG-CWLD ngày 02 tháng 5 năm 2018 cùng các Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ và sửa đổi hợp đồng đặt cọc được ký giữa ba bên là Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.

- (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 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.

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	14.340.585.860.463	3.059.473.783.328
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	5.523.625.631.844	762.390.000.000
	<b>19.864.211.492.307</b>	<b>3.821.863.783.328</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (ii)	1.100.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	239.620.000.000	19.300.000.000
	<b>1.339.620.000.000</b>	<b>19.300.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>21.203.831.492.307</b>	<b>3.841.163.783.328</b>

- (i) Phải thu cho vay phản ánh các khoản cho vay tín chấp các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2026 theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 4%/năm đến 12,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: 3%/năm đến 15,5%/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.
- (ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND, khoản vay được chia làm 3 nhóm, mỗi nhóm có hạn mức lần lượt là 1.000.000.000.000 VND, 1.100.000.000.000 VND và 1.200.000.000.000 VND với thời hạn lần lượt là 29 tháng 3 năm 2026, 07 tháng 4 năm 2027 và 23 tháng 4 năm 2026. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo các Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026, còn đối với nhóm II là ngày 07 tháng 4 năm 2027.

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

**11. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	21.839.191.402.414	509.841.100.000
- Đặt cọc/Nhận chuyển nhượng mua cổ phần/phần vốn góp (i)	20.784.661.000.000	509.800.000.000
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Xuân	4.000.000.000.000	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Kita Invest	3.000.000.000.000	-
+ Đặt cọc/Nhận chuyển nhượng mua cổ phần/phần vốn góp khác	13.784.661.000.000	509.800.000.000
- Đặt cọc mua trái phiếu tại Công ty với Công ty Cổ phần KS Group (ii)	547.900.000.000	-
- Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (iii)	500.000.000.000	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	6.630.402.414	41.100.000
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (iv)	130.755.694.076	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	912.502.249.843	537.900.528.269
Phải thu về cổ tức	108.467.605.455	10.700.773.017
Tạm ứng	1.495.894.011	2.202.002.825
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	-	49.038.336.863
Phải thu ngắn hạn khác	210.738.574.842	28.724.171.150
	<b>23.203.151.420.641</b>	<b>2.518.318.956.133</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kita Invest (v)	5.812.167.950.339	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (vi)	990.068.000.000	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	24.745.581.014	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	2.466.181.601	2.800.230.066
	<b>6.874.775.933.909</b>	<b>1.039.764.214.021</b>

**Trong đó:**

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu 3.106.601.951.792 186.253.353.480  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)

- (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 đặt cọc mua trái phiếu theo Hợp đồng số 1610/2025/HĐĐC/TML-KSG giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần KS Group (“Bên nhận đặt cọc”) ngày 16 tháng 10 năm 2025. Bên nhận đặt cọc đồng ý bán cho Công ty 6.750.787 trái phiếu với mệnh giá 101.710 VND/trái phiếu với tổng giá trị 686.622.545.770 VND thuộc mã trái phiếu SHJCH2125002 do Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine phát hành ngày 25 tháng 5 năm 2021 và đáo hạn ngày 25 tháng 5 năm 2027. Loại trái phiếu thuộc mã trên là trái phiếu phát hành riêng lẻ bằng tiền VND có đảm bảo bằng tài sản. Ngày chuyển nhượng quyền sở hữu là ngày Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land thanh toán đủ tổng giá trị trái phiếu nêu trên.

- (iii) Khoản đặt cọc giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu theo Hợp đồng Đặt cọc số: 31/2025/HDDC/BT347 ngày 29 tháng 12 năm 2025 nhằm đảm bảo cho việc Công ty nhận chuyển nhượng một số bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long với phần diện tích 29.692,7 m<sup>2</sup> đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và bàn giao trên thực địa tại các lô đất ký hiệu BT-03, BT-04 và BT-07.
- (iv) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con gián tiếp của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng và khoản phải thu giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty với các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Tòa S1, S2 và S4, dự án Sunshine Sky City và lãi chậm trả phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán.
- (v) Phản ánh các khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA - công ty con của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHT/KITA-DIA ngày 07 tháng 10 năm 2025 và Phụ lục số 01 ngày 14 tháng 11 năm 2025 với Công ty Cổ phần Kita Invest vào 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 với tổng giá trị vốn đã góp đến 31 tháng 12 năm 2025 là 5.812.167.950.339 VND. Hợp đồng có thời hạn kể từ ngày ký và duy trì hiệu lực đến hết thời hạn dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận sau thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho Công ty tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng số tiền gồm 20.000 tỷ VND sau khi trừ đi ½ phần tiền sử dụng đất của dự án theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi đã trừ phần tiền sử dụng đất thuộc trách nhiệm của Công ty theo quy định tại phụ lục. Lợi nhuận và số tiền hợp tác sẽ được thanh toán tại ngày hết hạn hợp đồng hợp tác.

- (vi) 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 này và các phụ lục điều chỉnh (bao gồm việc gia hạn thời hạn thực hiện) với phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 20 tháng 11 năm 2024:
- Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không chậm quá ngày 30 tháng 6 năm 2026, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty không chậm quá ngày 30 tháng 9 năm 2026.
  - Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.
  - Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.
  - Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

- e. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- f. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

550-C  
TY  
N  
N  
B  
Y NH

100  
C  
KIÊ  
DE  
VI  
NH



(ii) Chi tiết số dư hàng hóa bao gồm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Noble Palace Tay Ho-Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho- Boutique Mansion	13.413.221.411.550	-
Dự án Noble Palace Garden	107.722.244.209	-
Khác	24.517.560.517	26.240.863.429
	<b><u>13.545.461.216.276</u></b>	<b><u>26.240.863.429</u></b>

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 Ho- 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.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	875.309.104.977	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	307.512.945.754	40.966.237.096
Chi phí trả trước khác	52.245.283.669	5.698.138.644
	<b><u>1.235.067.334.400</u></b>	<b><u>615.660.304.422</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	70.814.249.214	4.935.932.998
Chi phí khác	18.119.039.129	3.045.793.764
	<b><u>88.933.288.343</u></b>	<b><u>7.981.726.762</u></b>

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được các công ty con 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 trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ của các công ty con phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình, dự án theo thời gian của khoản vay.

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/bù trừ trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	367.320.615	16.905.768.709	61.409.243	2.344.666.041
Thuế khác	257.855.286	213.880.400	577.102.627	151.843.515.372	151.738.148.431
	<b>19.079.560.178</b>	<b>581.201.015</b>	<b>17.482.871.336</b>	<b>151.904.924.615</b>	<b>154.082.814.472</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	559.682.466.177	2.391.842.510.424	566.203.217.328	2.755.383.913.752
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	218.951.237.033	2.353.445.756.854	190.865.248.702	2.580.037.149.500
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	1.628.549.111	51.708.829.890	48.232.073.127	11.836.077.844
Thuế khác	744.937.082	1.480.252.391.647	27.324.774.337	470.632.941.632	1.037.689.161.434
	<b>576.043.267.846</b>	<b>2.260.514.643.968</b>	<b>4.824.321.871.505</b>	<b>1.275.933.480.789</b>	<b>6.384.946.302.530</b>

(\*) Chủ yếu bao gồm 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 năm.

16. TÁNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	272.615.959.598	59.089.593.450	19.586.798.431	76.409.376.084	427.701.727.563
Tăng do hợp nhất kinh doanh	183.661.792.446	6.631.223.199	1.674.366.803	98.671.016.151	290.638.398.599
Tăng trong năm	620.106.368	1.704.716.364	169.293.297	9.231.563.636	11.725.679.665
Thanh lý nhượng bán	(379.388.534)	(134.827.783)	-	(30.000.000)	(544.216.317)
Phân loại lại	(182.042.206)	182.042.206	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>456.336.427.672</b>	<b>67.472.747.436</b>	<b>21.430.458.531</b>	<b>184.281.955.871</b>	<b>729.521.589.510</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư đầu năm	18.176.672.122	34.054.557.523	8.515.081.624	35.302.712.164	96.049.023.433
Tăng do hợp nhất kinh doanh	22.910.862.740	6.367.662.979	1.396.667.493	83.645.282.781	114.320.475.993
Khấu hao trong năm	9.272.172.182	8.454.072.247	1.747.916.548	10.467.734.573	29.941.895.550
Thanh lý nhượng bán	(197.090.438)	(60.407.133)	-	-	(257.497.571)
Phân loại lại	37.982.736	(37.982.736)	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>50.200.599.342</b>	<b>48.777.902.880</b>	<b>11.659.665.665</b>	<b>129.415.729.518</b>	<b>240.053.897.405</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày đầu năm	254.439.287.476	25.035.035.927	11.071.716.807	41.106.663.920	331.652.704.130
Tại ngày cuối năm	406.135.828.330	18.694.844.556	9.770.792.866	54.866.226.353	489.467.692.105

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 85.385.946.668 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.254.249.396 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 28, 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi của Sunshine Homes tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 7.000.372.484 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud “Unicloud” (công ty con của Công ty) đã thế chấp 04 xe ô tô con với tổng giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.684.674.478 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.533.774.478 VND) theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Unicloud tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024/12202941/HĐTĐ ngày 15 tháng 8 năm 2024.

17. 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	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>										
Số dư đầu năm	38.754.751.716	8.771.585.049	117.800.000	-	-	-	47.644.136.765			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	13.349.263.763	-	-	-	7.698.160.000	-	21.047.423.763			
Tăng do mua sắm	32.200.000	-	-	-	-	-	32.200.000			
Số dư cuối năm	52.136.215.479	8.771.585.049	117.800.000	-	7.698.160.000	-	68.723.760.528			
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>										
Số dư đầu năm	26.697.385.654	4.413.326.008	18.641.590	-	-	-	31.129.353.252			
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.744.656.850	-	-	-	-	-	7.744.656.850			
Khấu hao trong năm	3.922.323.976	878.421.732	8.691.864	-	-	-	4.809.437.572			
Số dư cuối năm	38.364.366.480	5.291.747.740	27.333.454	-	-	-	43.683.447.674			
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>										
Tại ngày đầu năm	12.057.366.062	4.358.259.041	99.158.410	-	-	-	16.514.783.513			
Tại ngày cuối năm	13.771.848.999	3.479.837.309	90.466.546	-	-	-	25.040.312.854			

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 21.573.507.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 15.756.834.272 VND).

18. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>497.828.791.375</b>	<b>39.356.272.393</b>	<b>537.185.063.768</b>
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.340.676.544.205	1.833.485.455	1.342.510.029.660
Thanh lý nhượng bán	(28.478.102.565)	-	(28.478.102.565)
Giảm khác	(4.357.279.303)	-	(4.357.279.303)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.805.669.953.712</b>	<b>41.189.757.848</b>	<b>1.846.859.711.560</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>85.603.396.095</b>	<b>39.096.029.206</b>	<b>124.699.425.301</b>
Tăng do hợp nhất kinh doanh	547.430.796.512	1.800.403.929	549.231.200.441
Khấu hao trong năm	16.195.701.095	70.709.639	16.266.410.734
Thanh lý nhượng bán	(2.025.950.778)	-	(2.025.950.778)
Giảm khác	(4.715.491.186)	-	(4.715.491.186)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>642.488.451.738</b>	<b>40.967.142.774</b>	<b>683.455.594.512</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>412.225.395.280</b>	<b>260.243.187</b>	<b>412.485.638.467</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.163.181.501.974</b>	<b>222.615.074</b>	<b>1.163.404.117.048</b>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City (i)	182.037.858.281	16.813.285.199	165.224.573.082	210.515.960.846	14.405.119.830	196.110.841.016
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River (ii)	127.738.322.288	7.360.193.210	120.378.129.078	127.738.322.288	3.683.407.710	124.054.914.578
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside (iii)	101.597.857.695	100.043.496.579	1.554.361.116	101.597.857.695	99.941.790.063	1.656.067.632
Bất động sản đầu tư liên quan sản phẩm thương mại King Palace (iv)	97.332.922.939	8.832.061.546	88.500.861.393	97.332.922.939	6.669.107.698	90.663.815.241
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội (v)	564.855.249.006	381.544.373.741	183.310.875.265	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	337.081.939.145	5.254.490.639	331.827.448.506	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội (vi)	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội (vii)	78.998.778.435	78.998.778.435	-	-	-	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	15.500.167.262	50.587.879.420	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội (viii)	55.901.282.302	35.982.194.750	19.919.087.552	-	-	-
	<b>1.846.859.711.560</b>	<b>683.455.594.512</b>	<b>1.163.404.117.048</b>	<b>537.185.063.768</b>	<b>124.699.425.301</b>	<b>412.485.638.467</b>

- (i) Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Ngày 13 tháng 10 năm 2025, tài sản là Hợp đồng chuyển nhượng Khu du lịch thương mại số 01/2022/HĐKT/UNC-DYNAMIC/S1.A1 01.03 đã được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Nhà Bè.
- (ii) 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.
- (iii) Công ty đã thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m<sup>2</sup> thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sản thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các tài sản này đã được giải chấp.
- (iv) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 88.500.861.393 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 90.663.815.241 VND) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 004/23/HĐTC-QTS/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiên Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 014/23/HĐTD/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 012/23/HĐHM/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung/phụ lục hợp đồng kèm theo. 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.
- (v) Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - công ty con của Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki như sau:
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con gián tiếp của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).
  - Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND)
- (vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con gián tiếp của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng (“VPBank”) để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.987.337.142.068	2.873.798.610.810
Dự án Noble Crystal Tay Ho (ii)	9.961.375.966.708	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (iii)	4.571.980.553.883	-
Dự án Noble Crystal Long Biên (iv)	2.352.459.332.508	-
Dự án Sunshine Center (v)	127.982.942.807	-
Dự án khác	923.410.998	495.126.578
	<b>20.002.059.348.972</b>	<b>2.874.293.737.388</b>

- (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 27 và 28, 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 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã nghiệm thu và bàn giao một phần, hiện đang tiếp tục triển khai xây dựng. Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28, 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 27 và 28, 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 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 27 và 28, 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.

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Noble Crystal Tay Ho	520.107.952.332	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long	381.584.776.544	-
Dự án Noble Crystal Long Bien	148.212.396.025	-
Dự án Sunshine Sky City	27.233.811.734	44.018.445.275
	<b><u>1.077.138.936.635</u></b>	<b><u>44.018.445.275</u></b>

**20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</u>
Công ty TNHH Phú Thịnh Land (i)	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800	600.000.000.000	600.026.600.154
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (ii)	1.176.471.000.000	1.177.506.423.623	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iii)	-	-	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
	<b><u>2.652.383.000.000</u></b>	<b><u>2.653.456.457.423</u></b>	<b><u>1.658.027.000.000</u></b>	<b><u>1.658.045.168.408</u></b>

- (i) Trong năm, Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển tiền góp vốn tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền 875.912.000.000 VND.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con gián tiếp 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 như được trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28.
- (iii) Ngày 13 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 70.000.000 cổ phần tương đương 27,22% vốn điều lệ và 31.649.920 cổ phần tương đương 12,30% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô lần lượt cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt, với tổng giá chuyển nhượng là: 1.058.027.000.000 VND.

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>VND Dự phòng</b>
Công ty Cổ phần Kita Invest (i)	5.002.000.280.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (ii)	236.539.700.000	(1.678.325.000)	121.732.325.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần Truyền thông và giải trí ODE	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
	<b>5.713.150.780.000</b>	<b>(1.975.402.988)</b>	<b>206.343.125.000</b>	<b>(847.404.351)</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty sở hữu 121.150.943 cổ phần (tương đương 18,2% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Kita Invest với tổng giá trị đầu tư lũy kế là 5.002.000.280.000 VND. 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.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine SkyVilla - công ty con của Công ty nắm giữ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG với số lượng lần lượt là 1.912.000 cổ phiếu và 1.870.000 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ 2,25% và 2,2% vốn cổ phần.
- (iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes.

**21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>VND Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>VND Số có khả năng trả nợ</b>
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	371.377.917.608	371.377.917.608	322.755.871.463	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	192.342.761.923	192.342.761.923	-	-
Các đối tượng khác	393.825.097.568	393.825.097.568	128.163.747.320	128.163.747.320
	<b>1.651.689.533.526</b>	<b>1.651.689.533.526</b>	<b>450.919.618.783</b>	<b>450.919.618.783</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	470.260.192.686		327.317.419.232	

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án :		
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long	10.547.603.717.574	-
- Dự án Sunshine Sky City	5.881.689.708.195	5.363.530.162.879
- Dự án Noble Crystal Long Bien	5.149.552.916.373	-
- Dự án Noble Crystal Tay Ho	2.677.978.954.328	-
- Dự án Noble Palace Long Bien	151.276.682.326	-
- Dự án Noble Palace Garden	59.008.321.956	-
- Dự án Sunshine Golden River	29.774.997.971	43.352.304.461
- Dự án Sunshine Garden	5.177.131.339	-
Các đối tượng khác	53.982.709.940	270.739.363.200
	<b>24.556.045.140.002</b>	<b>5.677.621.830.540</b>

**Trong đó:**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)

121.179.249.546	249.797.877.694
-----------------	-----------------

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	2.507.841.807.253	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	961.408.442.197	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	888.828.778.217	89.406.382.200
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	781.629.947.565	-
Khác	73.476.770.508	10.630.136.326
	<b>5.213.185.745.740</b>	<b>647.638.728.789</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	34.986.183.369	23.438.307.041
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	-
Trích trước chi phí lãi vay	-	278.219.179
	<b>170.866.848.994</b>	<b>23.716.526.220</b>

**Trong đó:**

Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 42)

247.007.697.931	234.670.687.758
-----------------	-----------------

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh 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 8,5%-14%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.
- (iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu học phí nhận trước	19.518.014.083	-
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.246.243.599	275.499.901
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	500.784.221	2.521.705.917
Khác	126.474.948	444.716.091
	<b>26.250.320.343</b>	<b>3.241.921.909</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	172.567.992.270	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	42.718.519.586	-
	<b>215.286.511.856</b>	<b>-</b>

- (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.

25. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>			
Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)		3.921.500.000.000	-
- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Ho – River Mansion (i.1)		2.001.000.000.000	-
- Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion và dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Mansion (i.2)		1.532.000.000.000	-
- Dự án Sunshine Green Iconic (i.3)		388.500.000.000	-
Đặt cọc dịch vụ môi giới		789.243.852.876	-
Kinh phí bảo trì Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)		475.925.667.002	146.614.265.720
Ông Dương Văn Phúc (iii)		225.000.000.000	-
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)		-	265.000.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn		143.157.396.582	-
Các khoản phải trả khác		19.424.624.314	520.000.000
		<b>138.780.384.470</b>	<b>23.853.430.925</b>
		<b>5.713.031.925.244</b>	<b>435.987.696.645</b>
<b>b. Dài hạn</b>			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)		15.988.805.400.000	4.030.736.000.000
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long và các dự án tiềm năng khác (i.4)		8.497.698.400.000	-
- Hợp tác và phát triển các chương trình, kinh doanh và đầu tư dự án tiềm năng (i.5)		3.300.000.000.000	-
- Dự án Sunshine Sky City (i.6)		3.415.000.000.000	3.345.700.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (i.7)		776.107.000.000	685.036.000.000
Đặt cọc dịch vụ môi giới (v)		16.631.421.300.000	842.000.000.000
Khác		1.835.428.012	912.878.637
		<b>32.622.062.128.012</b>	<b>4.873.648.878.637</b>

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

- (i) Phản ánh các khoản 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:
- (i.1) Phản ánh khoản phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-mart, Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas và Công ty TNHH BĐS Đức Tú để ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Nhà ở cao tầng Noble Crystal Tay Ho kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội lần lượt theo các hợp đồng số 2010/HDHT/WDL-SMART ngày 20 tháng 10 năm 2023, số0611/HDHT/WDL-ECVT ngày 06 tháng 11 năm 2023 và số 2010/HDHT/WDL-DT ngày 20 tháng 10 năm 2023 với cùng số tiền là 667.000.000.000 VND. Lãi suất hợp tác đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13%/năm).
- (i.2) Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion, Boutique Mansion: Chủ đầu tư Dự án là Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 1.532.000.000.000 VND. Các Hợp đồng có thời hạn 04 năm kể từ ngày nhận số tiền hợp tác đầu tiên với lợi ích phân chia từ 8%-9%/năm tính trên giá trị vốn góp;
- (i.3) Dự án Sunshine Green Iconic: Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (“Long Biên”) - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát (“Đại Phát”) vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát;
- (i.4) Dự án Noble Palace Tay Thang Long: Chủ đầu tư là DIA - công ty con của Công ty nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 8.497.698.400.000 VND. Các Hợp đồng có thời hạn từ 48 tháng đến 60 tháng kể từ ngày nhận đủ vốn góp với lợi ích từ 7%/năm đến 16%/năm tính trên giá trị vốn góp;
- (i.5) Phản ánh khoản nhận góp hợp tác đầu tư của Wonderland - công ty con của Công ty nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 3.300.000.000.000 VND để tìm kiếm, đánh giá và thực hiện các chương trình và dự án kinh doanh, đầu tư tiềm năng (mua/chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại các công ty chủ đầu tư dự án bất động sản). Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 05 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp với Lãi suất hợp tác đầu tư tối đa 16%/năm tính trên giá trị vốn góp;
- (i.6) Dự án Sunshine Sky City: Chủ đầu tư là Dynamic Innovation - công ty con của Công ty nhận vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 3.415.000.000.000 VND. Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 05 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp với lợi ích tăng thêm từ 8%/năm – 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư;
- (i.7) Phản ánh khoản nhận góp hợp tác đầu tư của Sky Villa – công ty con của Công ty đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận sau thuế của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2,5% tính trên giá trị vốn góp.

- (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) Theo thỏa thuận ba bên số 01/2025/TTBB ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc kế thừa và cần trừ nghĩa vụ thanh toán giữa Ông Dương Văn Phúc, Công ty Cổ phần Phát triển S.I và Công ty, các bên đồng ý và ghi nhận rằng, kể từ ngày ký Thỏa thuận ba bên, toàn bộ nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả của Công ty với Ông Dương Văn Phúc có giá trị 225.000.000.000 VND sẽ được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (v) Phản ánh khoản 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 Wonder Villas và Dự án I.B.29. 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.

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

27. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị/Số có khả năng	VND	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng
Vay ngắn hạn	270.749.893.278	2.380.297.000.000	5.408.336.140.420	4.987.484.685.423	3.071.898.348.275
Vay ngắn hạn ngân hàng	142.564.893.278	337.737.000.000	-	480.301.893.278	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	142.564.893.278	-	-	142.564.893.278	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	337.737.000.000	-	337.737.000.000	-
Vay các đối tác (i)	128.185.000.000	2.042.560.000.000	5.408.336.140.420	4.507.182.792.145	3.071.898.348.275
Vay dài hạn đến hạn trả (viii)	466.594.360.880	5.561.484.169.835	1.429.550.427.119	1.369.728.478.532	6.087.900.479.302
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	466.594.360.880	2.469.523.666.098	1.429.375.810.445	1.369.728.478.532	2.995.765.358.891
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	821.500.000.000	644.950.000.000	594.350.000.000	872.100.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	-	-	273.164.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm	193.430.360.880	1.648.023.666.098	784.425.810.445	502.214.478.532	2.123.665.358.891
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	3.091.960.503.737	174.616.674	-	3.092.135.120.411
	737.344.254.158	7.941.781.169.835	6.837.886.567.539	6.357.213.163.955	9.159.798.827.577

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của các công ty con, chủ yếu là các khoản vay không có tài sản bảo đảm, 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) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 28 - Vay và Nợ thuế tài chính dài hạn.



28. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị/Số có khả năng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng	VND
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay dài hạn ngân hàng	495.809.541.320	19.726.147.164.950	1.101.665.291.117	5.791.978.478.532	15.531.643.518.855	
- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (i)	-	13.561.253.316.780	170.000.000.000	5.016.600.000.000	8.714.653.316.780	
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	222.645.541.320	6.164.893.848.170	931.665.291.117	502.214.478.532	6.816.990.202.075	
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	-	-	273.164.000.000	-	
Các đối tác khác (iii)	179.935.100.000	139.950.000.000	2.801.396.878.039	2.164.883.080.238	956.398.897.801	
Trái phiếu dài hạn (iv)	-	4.063.329.757.123	174.616.674	-	4.063.504.373.797	
	<b>675.744.641.320</b>	<b>23.929.426.922.073</b>	<b>3.903.236.785.830</b>	<b>7.956.861.558.770</b>	<b>20.551.546.790.453</b>	

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.087.900.479.302	466.594.360.880
Trong năm thứ hai	7.323.754.804.676	198.061.540.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	7.139.891.506.475	11.088.740.440
	<b>20.551.546.790.453</b>	<b>675.744.641.320</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở Thuyết minh số 22)	6.087.900.479.302	466.594.360.880
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>14.463.646.311.151</b>	<b>209.150.280.440</b>

(i) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Quân đội chi tiết bao gồm:

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Đáo hạn Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065 .37522779.TD ngày 23/05/2025	3.780.000.000.000	23/05/2029 Theo lãi suất công bố theo từng lần giải ngân	- Bù đắp chi phí đã thanh toán từ vay vốn theo hợp đồng mua bán nhà ở ký với Công ty TNHH bán nhà ở số 01/SC/H-CO/TT01-Phát triển đô thị Nam Thăng Long - Thực hiện phương án kinh doanh 234 Căn hộ ở Tháp tầng TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ trên lô đất TT0-1 đến TT-19 tại Khu đô thị Nam Thăng Long ("Dự án Wonder Villas")	- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán theo các hợp đồng mua nhà ở số 01/SC/H-CO/TT01-Phát triển đô thị Nam Thăng Long ngày 17/03/2025; số 02/SC/H-CO/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025; số 03/SC/H-CO/TT14- doanh 234 Căn hộ ở Tháp tầng TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ trên lô đất TT0-1 đến TT-19 tại Khu đô thị Nam Thăng Long
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hợp đồng cấp tín dụng số 281275.25.065 .355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025; Phụ lục hợp đồng kèm theo số 281275.25.065 .355211.TD.PL 01 ngày 11 tháng 9 năm 2025	3.573.400.000.000	60 tháng kể từ Theo lãi suất công bố ngày giải ngân từng lần giải ngân đầu tiên nhằm tài trợ vốn thực hiện Dự án Sunshine Grand Capital	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, với giá trị dự nợ đã được chuyển giao đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.400.000.000.000 VND. 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 của MBV thực hiện: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên cho vay, bên nhận tài sản đảm bảo và các nội dung của 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.	Theo hợp đồng thế chấp số 281277.25.065.355211.BD ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp số 326650.25.065.355211.BD ngày 11 tháng 8 năm 2025 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo, các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng: toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Khách hàng và bên mua nhà đối với Phân khu A - Zone 2 (393 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) thuộc Dự án Sunshine Grand Capital và các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm với Ngân hàng Quân đội (như trình bày tại Thuyết minh số 19).

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm	Đáo hạn Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
		VND			
<p>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, với giá trị dự nợ đã được chuyển giao đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.572.400.000 VND. 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 vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.</p>	<p>Công ty Cổ phần Hợp đồng cấp 1.361.253.316.780 ngày 17 tháng 9 năm 2024</p> <p>Đầu tư Thái Minh tín dụng số 244239.24.065</p> <p>Land .33205074.TD</p>			<p>Lãi suất được quy Thanh toán chi phí đầu tư thực - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng theo định trong từng văn hiện Dự án đầu tư xây dựng xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô ngày giải ngân bản nhận nợ theo nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CT5, B4/CT6 thuộc ô quy đầu tiên là thỏa thuận từ hai đất ký hiệu B3/CT5 và ô đất ký hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận ngày 18 tháng bên, điều chỉnh định hiệu B4/CT6 thuộc ô quy Long Biên (như trình bày tại Thuyết minh 9 năm 2024, kỳ 06 tháng/lần. Lãi hoạch C14, phường Phúc số 19);</p> <p>ân hạn gốc 24 suất tại ngày 31 tháng 06 tháng 2024, kỳ 06 tháng/lần. Lãi hoạch C14, phường Phúc số 19);</p>	<p>- Toàn bộ cổ phần/phần vốn góp thuộc sở hữu của các cổ đông/thành viên góp vốn tại Thái Minh Land.</p>
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.714.653.316.780</b>			

(ii) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh chi tiết bao gồm:

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Hợp đồng số 25267/23MB/H ĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023	5.787.775.019.635 VND	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất quy định tại từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận	-Bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas LC nội địa để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội (như trình bày tại Thuyết minh số 19); - 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 - Phát hành Bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án	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 Sunshine Crystal Tây Hồ tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội (như trình bày tại Thuyết minh số 19); -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; - Toàn bộ cổ phần của các cổ đông góp vốn trong Công ty cổ phần Wonderland; - 17 triệu cổ phần thuộc sở hữu của ông Đỗ Anh Tuấn Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm Báo hạn VND	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - Công ty con gián tiếp của Công ty	Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024	1.000.000.000.000 VND	Tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình.	
<b>Tài sản đảm bảo bao gồm:</b>					
- 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 (như trình bày tại Thuyết minh số 20);					
- 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 Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;					
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;					
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;					
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;					
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;					
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn - Bên liên quan của Công ty;					
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;					
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.					

Theo thông báo số 28/2026/058/HDBPĐP/TBBN ngày 27 tháng 02 năm 2026, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") đã gửi thông báo về việc khoản nợ vay tới từ Hợp đồng tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Xuân 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, kể từ 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.

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/H ĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022	29.215.180.440 VND 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu	Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.</li> <li>- 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.</li> <li>- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Sunshine Golden River (như trình bày tại Quyết minh số 13).</li> <li>- 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-ASKY-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.</li> <li>- 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&amp;C và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.</li> <li>- 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&amp;C và các khách hàng.</li> </ul>



Tổng cộng 6.816.990.200.075



(\*) 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 (như trình bày tại Thuyết minh số 10);
- 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 Phụng 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Xuân Đình đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND cho trái chủ.

(\*\*) Trái phiếu dài hạn Wonderland – công ty con của Công ty phát hành riêng lẻ với mục đích mua cổ phần ưu đãi tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và cổ phần ưu đãi của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Đơn vị đăng ký và lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind. Trái phiếu được đảm bảo bằng 5.000.000 cổ phần ưu đãi có tức thuộc sở hữu của Công ty 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 có tức thuộc sở hữu của 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 như trình bày tại Thuyết minh số 07 và quyền tài sản Dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú – bên liên quan của Wonderland.

Theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) số 02/2026/WDL/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026 liên quan đến mã trái phiếu WDLCH2126001 (“Trái phiếu”) do Wonderland phát hành vào ngày 12 tháng 4 năm 2021 thông qua thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái phiếu như sau:

- Điều chỉnh thời hạn Trái phiếu từ 60 tháng lên 84 tháng. Qua đó ngày đáo hạn của Trái phiếu sau điều chỉnh là 12 tháng 04 năm 2028; và
- Điều chỉnh Kỳ hạn trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán tại ngày cuối cùng của mỗi kỳ thanh toán lãi.

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý 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
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	-	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	679.170.213.386	94.678.474.525	773.848.687.911
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	1.523.690.901	-	42.838.642.004	44.362.332.905
Thoái vốn công ty con	-	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (ii)	-	-	-	85.085.678.585	(1.398.885.678.585)	(1.313.800.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(22.382.401.049)</b>	<b>2.031.352.194.033</b>	<b>1.870.273.742.151</b>	<b>6.879.243.535.135</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025</b>						
Số dư đầu năm nay	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 (i)	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	8.502.085.782.634	404.135.917.158	8.906.221.699.792
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (ii)	-	-	(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 (iii)	-	-	-	(366.713.803.133)	(2.266.117.606.934)	(2.632.831.410.067)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>8.997.873.080.000</b>	<b>(3.505.185.185)</b>	<b>(2.010.078.875.908)</b>	<b>10.166.724.173.534</b>	<b>2.712.258.139.377</b>	<b>19.863.271.331.818</b>

(i) Công ty tăng vốn từ phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Sunshine Homes bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1:1,6 (chi tiết tại Thuyết minh số 1).

(ii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (chi tiết tại Thuyết minh số 01). Trong đó, quý khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty.

(iii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh do trong năm Công ty và các công ty con đã nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông vào các công ty như trình bày tại Thuyết minh số 01.

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 8.997.873.080.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>899.787.308</b>	<b>300.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>899.787.308</i>	<i>300.000.000</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>899.787.308</b>	<b>300.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>899.787.308</i>	<i>300.000.000</i>

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

**30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**Tài sản thuê ngoài**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	21.949.775.190	25.774.646.360
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	21.590.414.360	40.738.413.665
Trên 5 năm	65.403.526.222	75.321.586.613
	<b>108.943.715.772</b>	<b>141.834.646.638</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2025 là 1.864.439.790 VND/năm.

- Khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation thuê văn phòng tại lô số S1.A2.01.02 tại tầng 01 và lô số S1.A2.2.5.01, S1.A2.2.5.02 tại tầng 2.5, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh cho diện tích 539 m2 với giá thuê 394.500 VND/m2/tháng, thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027.

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 500 m2 tại Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, số 16, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Hợp đồng số 3011/2024/HĐTMB/VCL-UNI ngày 30 tháng 11 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 tới ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê theo hợp đồng là 440.000 VND/m2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m<sup>2</sup> Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 08 năm 2020 đến ngày 14 tháng 02 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/ m<sup>2</sup>/tháng, tương đương 135.025 VND/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020).

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind thuê các văn phòng có diện tích 152 m<sup>2</sup>, 633 m<sup>2</sup> và 88 m<sup>2</sup> lần lượt tại Tầng 1, Tầng 2 và Tầng 6 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo các hợp đồng thuê Văn phòng số 3011\_01/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND, số 3011\_02/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND và số 3011\_03/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND ngày 01 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 đến ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính lần lượt là 882.816.000 VND/năm, 3.342.240.000 VND/năm và 464.640.000 VND/năm (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

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

*Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Môi giới và kinh doanh chứng khoán
- Hoạt động thầu phụ
- Các hoạt động kinh doanh khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	50.037.596.353.151	1.175.095.679.949	242.931.344.314	9.811.703.074.178	61.267.326.451.592
Tài sản không phân bổ					58.876.346.069.395
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>50.037.596.353.151</b>	<b>1.175.095.679.949</b>	<b>242.931.344.314</b>	<b>9.811.703.074.178</b>	<b>120.143.672.520.987</b>

<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	47.976.644.893.874	206.520.566	-	1.645.121.023.204	49.621.972.437.644
Nợ phải trả không phân bổ					50.658.428.751.525
<b>Tổng cộng nợ phải trả</b>	<b>47.976.644.893.874</b>	<b>206.520.566</b>	<b>-</b>	<b>1.645.121.023.204</b>	<b>100.280.401.189.169</b>

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	8.685.627.827.240	1.681.272.541.651	97.148.921.167	266.246.683.833	10.730.295.973.891
Tài sản không phân bổ					9.828.040.826.544
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>8.685.627.827.240</b>	<b>1.681.272.541.651</b>	<b>97.148.921.167</b>	<b>266.246.683.833</b>	<b>20.558.336.800.435</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Đơn vị: VND

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.422.888.811.125	57.361.478.884	224.936.429.920	492.986.106.315	20.198.172.826.244
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(6.355.638.403.863)	(14.181.925.237)	(224.922.236.485)	(467.515.177.417)	(7.062.257.743.002)
Chi phí hoạt động bộ phận	(1.315.627.791.576)	(3.885.434.166)	(15.236.282.379)	(33.392.881.390)	(1.368.142.389.511)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>11.751.622.615.686</b>	<b>39.294.119.481</b>	<b>(15.222.088.944)</b>	<b>(7.921.952.492)</b>	<b>11.767.772.693.731</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	1.094.655.794.830
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	1.828.526.068
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(1.455.762.828.133)
Lãi khác	-	-	-	-	(114.005.076.330)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>11.294.489.110.166</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(2.388.267.410.374)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>8.906.221.699.792</b>
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.234.466.830.343	53.933.772.695	14.729.614.200	166.338.342.633	2.469.468.559.871
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.036.900.667.698)	(15.943.545.954)	(11.783.691.360)	(170.028.996.714)	(1.234.656.901.726)
Chi phí hoạt động bộ phận	(317.056.723.217)	(7.652.861.528)	-	-	(324.709.584.745)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>880.509.439.428</b>	<b>30.337.365.213</b>	<b>2.945.922.840</b>	<b>(3.690.654.081)</b>	<b>910.102.073.400</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	698.336.724.379
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	18.168.408
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(634.776.204.860)
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	727.803.300
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>974.408.564.627</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(200.559.876.716)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>773.848.687.911</b>

**32. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	19.422.888.811.125	2.234.466.830.343
Doanh thu hoạt động quản lý tòa nhà	236.051.173.440	9.541.352.436
Doanh thu thầu phụ	224.936.429.920	14.729.614.200
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	113.862.357.329	76.384.152.171
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	57.361.478.884	53.933.772.695
Doanh thu hoạt động khác	145.172.531.455	80.625.038.473
	<b>20.200.272.782.153</b>	<b>2.469.680.760.318</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	2.523.520.727.026	126.116.926.869
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Chiết khấu thương mại	2.099.955.909	212.200.447
	<b>2.099.955.909</b>	<b>212.200.447</b>

**33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	6.355.638.403.863	1.036.900.667.698
Giá vốn hoạt động quản lý tòa nhà	225.852.855.838	19.851.932.646
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	224.922.236.485	11.783.691.360
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	97.632.072.802	78.472.917.545
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	14.181.925.237	15.943.545.954
Giá vốn khác	144.030.248.777	71.704.146.523
	<b>7.062.257.743.002</b>	<b>1.234.656.901.726</b>

**34. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	24.745.525.814	36.396.794.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.243.672.099.539	233.229.431.354
Chi phí khấu hao	51.017.743.856	40.101.253.863
Chi phí nhân công	324.384.763.059	124.993.597.364
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	1.433.214.260	(1.387.261.328)
Chi phí khác	225.192.878.178	21.771.370.774
	<b>1.870.446.224.706</b>	<b>455.105.186.707</b>

**35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	804.923.046.923	453.458.835.954
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	153.005.234.204	170.928.952.781
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ	29.577.800.792	45.333.334.032
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	103.924.349.209	28.331.611.646
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.225.363.702	283.989.966
	<b>1.094.655.794.830</b>	<b>698.336.724.379</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	245.096.562.002	194.857.718.474

**36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	759.441.410.251	480.830.208.411
Chi phí lãi vay	663.981.248.720	142.629.019.126
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.127.998.637	(2.836.424.580)
Khác	31.212.170.525	14.153.401.903
	<b>1.455.762.828.133</b>	<b>634.776.204.860</b>

**37. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	736.125.479.480	-
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	205.320.581.508	139.036.912.905
- Chi phí quảng cáo	19.081.974.996	6.458.283.762
- Chi phí nhân viên kinh doanh	11.344.406.845	3.682.175.208
- Chi phí khác	12.585.928.478	9.022.118.347
	<b>984.458.371.307</b>	<b>158.199.490.222</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	151.151.668.933	93.655.841.239
- Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10.335.694.826	13.260.129.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.223.741.363	44.709.091.243
- (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(537.752.326)	(3.101.920.156)
- Chi phí khác	65.510.665.408	17.986.952.470
	<b>383.684.018.204</b>	<b>166.510.094.523</b>

**38. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	84.747.600.254	-
Các khoản khác	43.565.699.500	6.240.769.203
	<b>128.313.299.754</b>	<b>6.240.769.203</b>

**39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	2.370.351.525.563	200.559.876.716
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.370.351.525.563</b>	<b>200.559.876.716</b>

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Unicloud - công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2025, Chi nhánh Hồ Chí Minh của Unicloud không còn được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư.

**40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	8.502.085.782.634	679.170.213.386
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	8.502.085.782.634	679.170.213.386
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	454.465.772	300.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>18.708</b>	<b>2.264</b>

**41. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

- Công ty TNHH Dynamic Innovation đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng nhưng chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 khoảng 862 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.244 tỷ VND).

- Công ty Cổ phần Đầu tư DIA đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Grand Capital với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền khoảng 7.578 tỷ VND.

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

- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho dự án Sunshine Crystal River nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.802 tỷ VND.

**Cam kết đặt cọc mua cổ phần**

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

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con trực tiếp (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp (từ ngày 12 tháng 11 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết gián tiếp đến hết 13 tháng 9 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt đến hết ngày 26 tháng 04 năm 2025
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt



11/5/2025 10:11 AM

11/5/2025 10:11 AM

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.523.520.727.026</b>	<b>126.116.926.869</b>		
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	873.953.234.371	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	824.158.073.080	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	473.816.024.311	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	239.307.157.070	-		
Đỗ Thị Hồng Nhung	26.405.922.925	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	16.229.634.144	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	11.859.876.810	-		
Công ty Cổ phần KS Group	10.604.218.568	7.165.231.970		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	7.055.571.818	8.787.684.000		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	6.796.011.734	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	4.533.316.901	-		
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	3.272.416.522	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	2.710.479.807	20.900.457.378		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.498.382.845	-		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	2.484.174.671	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	2.366.615.140	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.287.540.000	2.293.809.000		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	2.218.783.000	2.230.974.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	2.130.461.874	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	1.920.440.064	1.581.946.784		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	1.394.514.436	-		
Công ty Cổ phần KS Group	1.032.092.346	1.577.076.983		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	852.250.910	38.479.577.786		
Công ty Cổ phần KS Group	792.828.000	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	518.852.058	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	498.964.702	2.444.000.000		
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	403.149.000	455.618.177		
Công ty Cổ phần S - Decoro	359.505.733	217.143.272		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	251.741.620	6.388.520.306		
khác				

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Năm nay		Năm trước	
			VND		VND	
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		181.591.065	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu		152.928.000	193.004.724		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng; dịch vụ trái phiếu		141.210.000	15.019.568.394		
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		125.937.884	-		
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng		98.606.694			
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu		53.387.000	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.734.189	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		15.239.380	-		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		8.330.130	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		5.586.255	-		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.941.969			
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		Công ty con	2.187.315.558		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu		Công ty con	6.505.824.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		Công ty con	439.081.872		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu		Công ty con	334.248.000		
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		-	8.260.539.208		
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		-	655.305.457		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>			<b>245.096.562.002</b>	<b>194.857.718.474</b>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi tiền gửi, cho vay		93.784.439.036	-		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi cho vay, lãi trái phiếu		70.191.723.670	109.081.792.159		
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay		53.783.363.293	191.123.313		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi trái phiếu; lãi từ kinh doanh trái phiếu		26.133.379.923	11.595.355.881		
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay		476.843.835	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu		257.744.180	6.119.593.878		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi ngân hàng		207.577.578	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền gửi, cho vay		146.919.452	-		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Lãi trái phiếu		90.474.728	-		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi		24.096.307	693.339.410		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu		Công ty con	51.843.098.544		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay		Công ty con	15.333.415.289		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Năm trước	
			VND	
		Năm nay	Năm trước	
		VND	VND	
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>			<b>605.161.607.827</b>	<b>853.468.593.080</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex		Mua hàng hóa, dịch vụ, hoa hồng môi giới	186.861.635.377	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine		Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	149.961.068.464	216.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn		Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới bất động sản, chi phí khác	104.814.071.750	849.347.085.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes		Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	40.966.742.029	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang		Chi phí thi công xây dựng dự án	31.957.863.636	-
Công ty Cổ phần S-Decoro		Chi phí thi công xây dựng	16.066.692.368	835.764.634
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE		Mua hàng hóa, dịch vụ	15.851.980.895	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		Chi phí thi công xây dựng	15.623.281.035	2.144.587.403
Công ty Cổ phần Sunshine - Design		Chi phí thuê xe, Chi phí thiết kế	15.529.914.629	-
Công ty Cổ phần Marina 1		Chi phí thi công xây dựng dự án	14.446.743.546	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain		Mua hàng hóa, dịch vụ	6.486.461.776	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		Chi phí thi công hoàn thiện dự án	5.329.049.963	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB		Chi phí thuê xe	528.000.000	130.000.000
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam		Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	360.000.000	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát		Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	301.369.863	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM		Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	47.128.350	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long		Phí dịch vụ ngân hàng	29.604.146	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình		Chi phí thuê sàn thương mại City	Công ty con	795.156.000
<b>Bán tài sản tài chính</b>			<b>1.245.701.993.054</b>	<b>360.883.763.852</b>
Công ty Cổ phần KS Group		Bán trái phiếu chưa niêm yết	1.245.701.993.054	360.883.763.852
<b>Mua tài sản tài chính</b>			<b>1.212.640.937.819</b>	<b>406.095.191.810</b>
Công ty Cổ phần KS Group		Mua trái phiếu chưa niêm yết	1.212.640.937.819	406.095.191.810
<b>Vay trong kỳ</b>			<b>699.066.665.206</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô		Các khoản đi vay	504.066.665.206	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang		Các khoản đi vay	195.000.000.000	-

(PH) T L O M T N O (T) (H)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
<b>Trả nợ gốc vay</b>	<b>1.151.323.080.238</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	878.447.980.238			
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	195.000.000.000			
Đỗ Văn Trường	54.355.000.000			
Đỗ Anh Tuấn	23.520.100.000			
<b>Thu chi hộ</b>	<b>6.875.892.900</b>	<b>7.888.273.842</b>	<b>7.888.273.842</b>	
Công ty Cổ phần KS Group	6.875.892.900			
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>6.346.849.315</b>	<b>150.200.000</b>	<b>150.200.000</b>	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	6.346.849.315			
Ngân hàng TMCP Kiên Long	-		150.200.000	
<b>Chi phí khác</b>	<b>-</b>	<b>543.194.102</b>	<b>543.194.102</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-		543.194.102	
<b>Góp vốn trong năm</b>	<b>-</b>	<b>1.658.027.000.000</b>	<b>1.658.027.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	-		1.058.027.000.000	
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	-		600.000.000.000	
<b>Cho vay</b>	<b>6.712.929.253.824</b>	<b>306.690.000.000</b>	<b>306.690.000.000</b>	
Công ty Cổ phần KS Group	4.760.990.000.000			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	1.892.000.000.000			
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	55.339.253.824		179.590.000.000	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	4.600.000.000			
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-		127.100.000.000	
<b>Tiền thu hồi cho vay</b>	<b>1.722.183.621.980</b>	<b>2.900.000.000</b>	<b>2.900.000.000</b>	
Công ty Cổ phần KS Group	990.630.000.000			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	611.750.000.000			
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	119.803.621.980		2.900.000.000	
<b>Nhận chuyển nhượng cổ phần</b>	<b>-</b>	<b>68.100.000.000</b>	<b>68.100.000.000</b>	
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	-		47.700.000.000	
Ông Đỗ Văn Trường	-		20.400.000.000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Năm nay		Năm trước	
			VND		VND	
<b>Nhận lãi từ cho vay</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Nhận tiền lãi từ cho vay		74.917.000.000	-		-
<b>Bù trừ công nợ</b>						
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Bù trừ công nợ		274.243.875.645	-		-
Công ty cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine	Bù trừ công nợ		225.000.000.000	-		-
			49.243.875.645	-		-
<b>Đặt cọc, chuyển nhượng vốn</b>						
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Đặt cọc, chuyển nhượng vốn		1.479.197.400.000	-		-
Công ty Cổ phần Marina 1	Đặt cọc, chuyển nhượng cổ phần		1.078.947.400.000	-		-
			400.250.000.000	-		-
<b>Phí dịch vụ chi hộ</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi hộ		126.890.000	-		-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ		78.000.000	-		-
			48.890.000	-		-

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

Nội dung số dư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>402.739.518.207</b>	<b>44.736.740.525</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	246.631.010.348	1.223.914.955		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	47.869.452.855	24.861.409.052		
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	43.697.661.718	-		
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	30.549.336.934	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	13.701.789.198	-		
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	7.432.631.032	-		
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	4.705.254.057	1.182.234.600		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	3.966.958.242	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.131.486.544	2.704.218.018		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	703.858.030	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	504.577.799	-		
Công ty Cổ phần KS Group	317.130.334	1.004.091.018		
Công ty Cổ phần S - Decoro	235.478.931	240.320.326		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	219.829.142	1.011.218.720		
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fullland	30.471.573	-		
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	14.446.084	176.000.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	12.234.215	460.324.334		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	10.959.851	993.796.351		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	2.732.778	-		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	2.218.542	-		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Không còn là bên liên quan	9.708.540.000		
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn	-	1.072.462.700		
Ông Lê Hoàng Nam	-	98.210.451		
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>316.857.370.159</b>		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Không còn là bên liên quan	311.857.370.159		
Tiền gửi không kỳ hạn	-	-		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Nội dung số dư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	5.000.000.000	
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>			<b>1.209.493.923.810</b>	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu		150.034.067.810	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu		305.054.445.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu		238.835.300.000	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu		49.628.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Cổ phiếu		15.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trái phiếu	Không còn là bên liên quan	181.603.300.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	Công ty con	164.103.940.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	70.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	-	60.000.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Công ty con	39.862.871.000	
<b>Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>			<b>446.755.616.511</b>	
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu		2.188.818.424	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu		608.571.687	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	107.528.824.392	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	-	3.625.023.729	
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	2.151.536.592	
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn</b>			<b>506.458.982.193</b>	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu		3.625.023.729	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu		2.895.895.983	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	277.047.012.703	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Công ty con	225.907.501.820	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	-	608.571.687	
<b>Phải thu về cho vay</b>			<b>781.690.000.000</b>	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay ngắn hạn		3.663.450.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.280.250.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu về cho vay ngắn hạn		532.895.631.844	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

Nội dung số dư	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake		29.600.000.000		-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn		9.770.000.000		-
Công ty Cổ phần Sunshine AM		4.600.000.000		-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine		3.060.000.000		3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland		Công ty con		161.970.000.000
Công ty Cổ phần KS Group		239.600.000.000		-
Công ty Cổ phần S'School		20.000.000		-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland		Công ty con		19.300.000.000
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>4.839.400.485.885</b>		<b>2.312.542.953.029</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.784.615.429.553		2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký	1.419.267.244.342		-
Công ty Cổ phần Marina 1	Trả trước tiền thi công xây dựng	579.782.393.783		-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Trả trước tiền thi công xây dựng	45.633.020.947		-
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước tiền thi công xây dựng	8.692.397.260		-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.410.000.000		-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>3.106.601.951.792</b>		<b>186.253.353.480</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Đặt cọc mua cổ phần Công ty con	2.251.751.000.000		-
Công ty Cổ phần KS Group	Đặt cọc mua công cụ tài chính	550.615.572.603		-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu lãi cho vay	97.779.732.638		9.140.623.619
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	83.439.025.190		-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần và lãi dự thu từ cho vay	52.994.301.367		-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu khách hàng mua bất động sản	49.548.174.341		34.687.232.990
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu, lãi cho vay	4.197.934.261		1.663.594.213
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi trái phiếu	9.814.135.092		22.860.527
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu lãi trái phiếu	3.010.947.694		-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	1.927.184.203		84.729.739.726
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487		1.107.922.487
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu khác	416.021.916		-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đình	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con		37.363.720.628
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con		16.562.119.563
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	-		968.745.206

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Nội dung số dư	Số cuối năm	
	VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Không còn là bên liên quan	6.794.521
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>121.179.249.546</b>	<b>249.797.877.694</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	121.158.318.465	7.164.856.747
Công ty Cổ phần KS Group	20.931.081	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (dịch vụ thầu phụ)	-	242.633.020.947
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>247.007.697.931</b>	<b>234.670.687.758</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	234.666.977.862	234.666.977.862
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	11.518.363.013	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	441.299.538	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	180.442.736	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	109.333.333	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	58.534.780	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	32.746.669	-
Công ty Cổ phần KS Group	-	3.709.896
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>470.260.192.686</b>	<b>327.317.419.232</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	352.647.340.308	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	23.184.772.939	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	20.232.006.583	766.584.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.736.121.899	299.000.414.664
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	14.150.041.664	2.205.639.520
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	14.016.235.886	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	13.276.188.894	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	11.810.907.550	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	1.036.800.000	543.782.291
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	989.659.883	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	143.957.098	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	32.400.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	3.759.982	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty con	959.510.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	<b>Nội dung số dư</b>			
<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>				
Công ty TNHH Đầu Tư Diamond Westlake		139.950.000.000	77.875.100.000	-
Ông Đỗ Văn Trường		139.950.000.000	54.355.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn		-	23.520.100.000	-
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>254.221.955.812</b>	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I		225.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM		28.663.561.644	-	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung		558.394.168	-	-
<b>Phải trả dài hạn khác</b>		<b>1.751.198.400.000</b>	-	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát		1.100.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường		651.198.400.000	-	-

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

Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>28.463.789.072</b>	<b>17.240.939.245</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	7.200.000.000	6.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	5.917.000.000	1.200.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	3.600.000.000	2.440.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	600.000.000	162.666.667
Ông Jun Sungbae	816.666.667	-
Ông Cao Phi Hùng	3.493.258.097	-
Bà Đỗ Thị Định	1.622.516.496	5.254.307.737
Ông Lê Văn Nhỏ	2.382.792.914	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	1.169.250.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	503.750.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	501.750.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	374.684.302	-
Ông Phan Ích Long	282.120.596	946.228.174
Bà Đỗ Thu Huyền	-	1.199.070.000
Ông Trần Đình Phương	-	38.666.667
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	60.000.000	60.000.000

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

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

Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn từ phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Vì vậy một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh vào khoản mục "Tăng, giảm các khoản phải trả".

**Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty có khoản tiền là 36.640.948.295 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 36.500.000.000 VND) liên quan đến kinh phí bảo trì mà Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa nắm giữ nhưng không được sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

  
 Nguyễn Hữu Khánh  
 Người lập biểu

  
 Hồ Đức Việt  
 Kế toán trưởng



  
 Nguyễn Thị Phương Loan  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026