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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 03/2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤTGIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 53

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho Quý 03 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Jun Sungbae	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 30 tháng 05 năm 2026)
Ông Phạm Đức Hoạt	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 30 tháng 05 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 05 năm 2026)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 08 năm 2026)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 08 năm 2026)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 08 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2026 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N:0106771556-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 13:27:28 +07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	TM	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**72.348.953.338.354**	**81.390.842.487.923**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**1.284.662.000.137**	**4.800.925.383.906**
1.	Tiền	111		1.209.036.315.206	4.790.844.356.509
2.	Các khoản tương đương tiền	112		75.625.684.931	10.081.027.397
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**5**	**24.347.841.718.388**	**23.109.741.805.997**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		813.516.150.473	1.167.690.661.136
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		23.534.325.567.915	21.942.051.144.861
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**33.909.553.992.269**	**36.833.890.150.962**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.775.558.697.187	1.328.527.312.088
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	14.145.051.916.770	13.316.870.859.358
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	18.004.007.861.815	22.204.235.004.632
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(15.064.483.503)	(15.743.025.116)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**		**10.188.157.800.872**	**14.687.123.547.104**
1.	Hàng tồn kho	141	9	10.189.835.894.767	14.688.801.640.999
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.678.093.895)	(1.678.093.895)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**2.618.737.826.688**	**1.959.161.599.954**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	2.518.702.687.471	1.235.067.334.400
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		89.192.821.508	570.011.451.082
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	11	10.842.317.709	154.082.814.472
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**48.645.567.976.092**	**38.682.015.783.850**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**8.696.921.371.742**	**1.062.607.983.570**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	9	8.696.921.371.742	1.062.607.983.570
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**505.117.118.066**	**514.508.004.959**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	482.335.639.258	489.467.692.105
	- Nguyên giá	222		743.004.501.051	729.521.589.510
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(260.668.861.793)	(240.053.897.405)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	22.781.478.808	25.040.312.854
	- Nguyên giá	228		69.817.140.061	68.723.760.528
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(47.035.661.253)	(43.683.447.674)
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**14**	**986.098.644.257**	**1.163.404.117.048**
	- Nguyên giá	241		1.587.948.716.537	1.747.451.880.707
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(601.850.072.280)	(584.047.763.659)
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**23.327.734.458.337**	**20.002.059.348.972**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	23.327.734.458.337	20.002.059.348.972
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**14.800.611.143.772**	**15.914.305.635.171**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	16	2.655.020.530.685	2.653.456.457.423
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	11.140.875.780.000	11.525.318.730.339
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16	(2.434.658.312)	(1.975.402.988)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5	1.007.149.491.399	1.737.505.850.397
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**329.085.239.918**	**25.130.694.130**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	17.195.467.835	18.119.039.129
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		311.889.772.083	7.011.655.001
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**120.994.521.314.446**	**120.072.858.271.773**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	TM	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**97.755.232.151.190**	**100.209.586.939.955**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**56.534.079.914.928**	**52.698.435.740.035**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	560.601.393.333	1.651.689.533.526
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	32.098.163.020.529	24.556.045.140.002
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		121.779.651.027	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	11	5.271.867.864.071	6.384.946.302.530
5.	Phải trả người lao động	315		43.430.307.755	63.333.895.562
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	19	4.431.223.191.047	5.137.309.273.870
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	20	38.437.551.118	26.250.320.343
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	21	1.739.400.162.056	2.180.031.925.244
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	22	12.224.025.495.086	12.692.798.827.577
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		984.534.458	1.863.776.933
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.166.744.448	4.166.744.448
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**41.221.152.236.262**	**47.511.151.199.920**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334	19	249.792.551.629	246.743.320.864
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	20	180.225.231.999	215.286.511.856
3.	Phải trả dài hạn khác	338	21	16.875.882.290.589	18.984.455.128.012
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	23	23.875.945.134.870	28.030.439.061.937
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		26.114.703.257	24.927.539.812
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		13.192.323.918	9.299.637.439
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**24**	**23.239.289.163.256**	**19.863.271.331.818**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	**411**		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
2.	Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(2.010.078.875.908)	(2.010.078.875.908)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.426.548.554.305	10.166.724.173.534
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		10.166.724.173.534	2.031.352.194.033
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		4.259.824.380.771	8.135.371.979.501
5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.828.451.590.044	2.712.258.139.377
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**120.994.521.314.446**	**120.072.858.271.773**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3/2026		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	**01**	25	**245.358.549.622**	**4.235.873.404.209**	**11.911.279.110.696**	**4.894.898.435.124**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	2.377.056.510	880.516.933	12.712.079.823
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**245.358.549.622**	**4.233.496.347.699**	**11.910.398.593.763**	**4.882.186.355.301**
3. Giá vốn hàng bán	11	26	153.142.417.907	1.547.387.878.066	5.329.793.160.225	2.016.085.169.490
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**92.216.131.715**	**2.686.108.469.633**	**6.580.605.433.538**	**2.866.101.185.811**
5. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		228.403.227.972	-	228.403.227.972	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	657.710.182.603	257.540.799.179	2.153.097.539.468	521.214.606.540
7. Chi phí tài chính	23	28	766.451.338.298	449.045.733.955	2.452.634.364.943	641.724.372.797
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		688.240.480.332	316.896.790.012	2.039.774.836.034	339.249.865.288
8. Chi phí bán hàng	25	29	8.336.265.517	501.003.633.789	85.694.391.330	524.442.462.087
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	120.416.516.440	46.001.898.944	343.879.138.975	133.022.887.381
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(23.325.795)	2.749.596.246	1.564.073.263	516.322.247
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+(22-23)-(25+26)+27)	**30**		**83.102.096.240**	**1.950.347.598.370**	**6.081.462.378.993**	**2.088.642.392.333**
12. Thu nhập khác	31		3.331.964.576	1.237.504.951	46.826.979.675	6.440.446.996
13. Chi phí khác	32		17.422.774.859	30.739.624.613	225.342.187.951	52.703.722.870
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**(14.090.810.283)**	**(29.502.119.662)**	**(178.515.208.276)**	**(46.263.275.874)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**69.011.285.957**	**1.920.845.478.708**	**5.902.947.170.717**	**2.042.379.116.459**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	49.666.439.602	413.521.434.760	1.379.484.971.767	450.511.499.935
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(19.203.385.233)	(997.691.769)	(303.690.953.638)	643.864.176
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**38.548.231.588**	**1.508.321.735.717**	**4.827.153.152.588**	**1.591.223.752.348**
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		34.412.908.784	1.358.011.552.391	4.695.311.737.112	1.426.441.095.273
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		4.135.322.804	150.310.183.326	131.841.415.476	164.782.657.075
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**31**	**38**	**4.527**	**5.218**	**4.755**

Phê duyệt, ngày 29 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***5.902.947.170.717***	***2.042.379.116.459***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	51.437.732.620	32.086.038.893
	Các khoản dự phòng	03	2.794.157.715	11.010.607.371
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(2.309.052.377.540)	(396.563.476.924)
	Chi phí đi vay	06	2.039.774.836.034	339.249.865.288
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***5.687.901.519.546***	***2.028.162.151.087***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	538.229.392.624	511.762.491.487
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.492.291.704.571	177.460.935.868
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.780.434.559.278	11.798.760.685.659
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(1.587.589.898.859)	(131.040.412.127)
	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	354.174.510.663	262.719.371.000
	Chi phí đi vay đã trả	14	(2.819.747.772.584)	(164.326.817.336)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(526.951.841.021)	(103.586.315.559)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	16.593.245.695.550	9.296.971.000.000
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(21.380.259.628.859)	(18.122.401.524.983)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***4.131.728.240.909***	***5.554.481.565.096***
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.940.636.385.186)	(550.924.384.147)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	397.136.312.075	-
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(32.320.223.218.360)	(14.424.497.242.188)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	40.298.596.090.789	10.828.897.058.728
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.784.169.686.450)	(8.802.140.746.193)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	155.000.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.169.572.522.012	548.532.780.374
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.024.724.365.120)***	***(12.400.132.533.426)***

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

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	5.994.367.894.815
2.	Tiền thu từ đi vay	33	12.532.982.556.280	3.711.813.799.518
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(17.156.249.815.838)	(1.845.467.632.929)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(4.623.267.259.558)***	***7.860.714.061.404***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(3.516.263.383.769)**	**1.015.063.093.074**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4.800.925.383.906**	**386.043.130.794**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**1.284.662.000.137**	**1.401.106.223.868**

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án. Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

Trong kỳ tài chính, Công ty nhận và hưởng quyền chia cổ tức lợi nhuận từ các Công ty con, cụ thể

Công ty con	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức
Công ty TNHH Dynamic Innovation	100,00%	Chia lợi nhuận năm 2025 với số tiền 1.380.000.000.000 đồng
Công ty TNHH Dynamic Innovation	100,00%	Tạm ứng lợi nhuận 05 tháng đầu năm 2026 với số tiền 2.500.326.666.667 đồng
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	50,99%	Chia lợi nhuận năm 2025 với số tiền 396.653.384.013 đồng
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	50,99%	Tạm ứng lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2026 với số tiền 415.060.424.311 đồng
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	92,00%	Chia cổ tức năm 2025 với Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức: 32,065 %/mệnh giá cổ phiếu
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	99,96%	Chia cổ tức năm 2025 với Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức: 6,5 %/mệnh giá cổ phiếu
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	51,11%	Chia cổ tức năm 2025 với Tỷ lệ thực hiện chi trả cổ tức: 303,47 %/mệnh giá cổ phiếu

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con, công liên liên kết của Công ty tại thời điểm lập báo cáo hợp nhất giữa niên độ ,cụ thể như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
A	**Công ty con trực tiếp**				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	Hồ Chí Minh	98,36%	100,00%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	93,79%	94,50%	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
3	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa (iv)	Hà Nội	95,90%	95,90%	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
5	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96%	99,96%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
8	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (ii)	Hà Nội	99,49%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
B	**Công ty con gián tiếp**				
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa)	Hà Nội	81,39%	84,44%	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (qua Công ty CP Sunshine Sky Villa) (iii)	Hà Nội	94,94%	99,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hồ Chí Minh	81,37%	99,98%	Sản xuất phần mềm
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud (qua Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniCloud)	Hà Nội	80,57%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử
5	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hà Nội	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
6	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hà Nội	51,15%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
7	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn (qua Công ty CP Quản lý & Vận hành S-Service)	Hồ Chí Minh	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
8	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99,96%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
9	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân La (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	96,97%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
10	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	51,28%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
11	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên (qua Công ty CP Phát triển Sunshine Homes)	Hà Nội	99,08%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (qua Công ty TNHH ĐT Nhà Hưng Thịnh Phát)	Hà Nội	93,97%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (qua Công ty CP Đầu tư DIA)	Hà Nội	99,29%	99,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
14	Công ty TNHH HyperScale (qua Công ty CP Đầu tư DIA) (v)	Đồng Nai	77,214%	77,608%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
C	**Công ty liên kết gián tiếp**				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)	Hồ Chí Minh	43,08%	43,80%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (qua Công ty CP Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Hà Nội	20,10%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

(i) Ngày 23 tháng 06 năm 2026, Công ty hoàn thành chuyển nhượng 40% PVG Công ty TNHH Dynamic Innovation cho Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa. Theo đó kể từ ngày này, Công ty có tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ phần biểu quyết tại Công ty TNHH Dynamic Innovation lần lượt là 96,80% và 100%.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Sky Villa lên 95,90%, theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lần lượt tại Công ty Dynamic là 98,36% và 100%.

(ii) Ngày 19 tháng 06 năm 2026, Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng 47,89% vốn điều lệ của Công ty DIA theo các giao dịch cụ thể như sau: (1) Công ty CP Chứng khoán SmartMind chuyển nhượng 25.000.000 cổ phần DIA, có giá trị theo mệnh giá là 250.000.000.000 đồng; tương ứng với tỷ lệ 11,11% vốn điều lệ của DIA với chuyển nhượng bằng 262.500.000.000 đồng; (2) Công ty TNHH Dynamic Innovation chuyển nhượng 82.750.000 cổ phần DIA, có giá trị theo mệnh giá là 827.500.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ 36,78% vốn điều lệ của DIA với giá chuyển nhượng 1.227.748.426.140 đồng. Theo đó, Công ty nâng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty DIA lần lượt là 99,48% và 99,50% kể từ ngày 19 tháng 06 năm 2026

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Sky Villa lên 95,90%, theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết lần lượt tại Công ty DIA là 99,49% và 99,50%.

(iii) Ngày 12 tháng 6 năm 2026, Công ty CP Sunshine Sky Villa hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo các giao dịch cụ thể như sau: (1) Công ty CP KD BĐS Kinh Bắc chuyển nhượng 9.210.526 cổ phần, tỷ lệ 36,84% với giá chuyển nhượng bằng 921.052.600.000 đồng; (2) Ông Nguyễn Xuân Lượng chuyển nhượng 1.125.000 cổ phần, tỷ lệ 4,5% với giá chuyển nhượng bằng 112.500.000.000 đồng; (3) Ông Đỗ Văn Trung chuyển nhượng 1.664.474 cổ phần, tỷ lệ 6,66% với giá chuyển nhượng bằng 166.447.400.000 đồng. Theo đó, Công ty nâng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Wonderland lần lượt là 91,08% và 99,00% kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2026.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Sky Villa lên 95,90%, theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Wonderland là 94,94% và 99,00%.

(iv) Ngày 28 tháng 8 năm 2026, Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng 780.000 cổ phần tương ứng tỷ lệ 3,90% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa từ bà Nguyễn Thị Phương Loan với giá chuyển nhượng bằng 78.000.000.000 đồng. Theo đó, Công ty nâng tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa là 95,90% kể từ ngày 28 tháng 8 năm 2026.

(v) Ngày 05 tháng 10 năm 2026, Công ty TNHH HyperScale thống nhất điều chỉnh giảm vốn điều lệ theo số vốn góp thực tế của các thành viên đã góp sau khi kết thúc thời hạn góp vốn theo quy định dựa trên Nghị quyết Hội đồng thành viên. Theo đó, Công ty có tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại Công ty TNHH HyperScale lần lượt là 77,214% và 77,608% kể từ ngày 05 tháng 10 năm 2026.

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

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

Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 1.471 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.469 người).

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ tài chính Quý 03 năm 2026 từ ngày 01 tháng 07 đến 30 tháng 09.

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của các dự án bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở danh và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí

lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1	Dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Sky City)	Lô đất B1 và B4, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation
2	Dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn (Dự án Sunshine Golden River)	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine Center)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
4	Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
5	Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại (Dự án Sunshine City)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
6	Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư (Dự án Sunshine Garden)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
7	Dự án nhà ở thấp tầng (Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Thượng Cát, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
8	Dự án nhà cao tầng để bán (Dự án Sunshine Green Iconic)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
9	Dự án Noble Palace Tay Thang Long (Dự án Sunshine Grand Capital)	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
10	Dự án Noble Palace Garden (Dự án Phoenix Đan Phượng)	Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
11	Dự án Noble Palace Tay Ho - Regent Grand Mansion (Dự án Noble Palace Tay Ho - Golf Mansion)	Tại các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19 thuộc Dự Án Khu Đô Thị Nam Thăng Long, phường Đông Ngạc và phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
12	Dự án Noble Palace Tay Ho - Crown Grand Mansion (Dự án Noble Palace Tay Ho - Boutique Mansion)	Tại các ô đất ký hiệu TT20-TT37 thuộc dự Án Khu Đô Thị Nam hăng Long, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty và công ty con được xem là thuê hoạt động. Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản.

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	Lô đất B1, phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation; Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
2	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3	Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	Ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
4	Bất động sản đầu tư liên quan 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 Unicloud
5	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
6	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
7	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
8	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
9	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
10	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, TP Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù

hợp với chính sách kế toán của Công ty và các công ty con. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

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

Đối với các bất động sản mà Công ty và các công ty con là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty và các công ty con 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính 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 và các công ty con 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 và các công ty con có quyền nhận khoản lãi.

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ 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 kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính. 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	18.894.703.406	16.083.189.070
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.190.141.611.800	4.774.761.167.439
Các khoản tương đương tiền	75.625.684.931	10.081.027.397
	1.284.662.000.137	**4.800.925.383.906**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026			01/01/2026		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**813.516.150.473**	**280.985.880.400**	-	**1.167.690.661.136**	**284.236.885.200**	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	141.175.787.302	263.585.880.400		253.835.300.000	284.236.885.200	
Cổ phiếu chưa niêm yết (i)	15.000.000.000	17.400.000.000		-	-	
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	657.340.363.171			913.855.361.136		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**24.541.475.059.314**		-	**23.679.556.995.258**		-
b1. Ngắn hạn	**23.534.325.567.915**			**21.942.051.144.861**		
Tiền gửi có kỳ hạn	**63.354.795.825**	**63.354.795.825**		**51.883.179.102**	**51.883.179.102**	
Cổ phiếu ưu đãi (iii)	**348.352.092.634**			**1.108.467.605.455**		
Mệnh giá	333.420.538.082			1.000.000.000.000		
Cổ tức	14.931.554.552	14.931.554.552		108.467.605.455	108.467.605.455	
Trái phiếu (*)	**497.152.689**			**31.811.706.643**		
Công ty Cổ phần Sunshine AM (ii)	-			608.571.687		
Công ty CP Kinh doanh nhà Sunshine	-			2.188.818.424		
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình (ii)	-			16.372.072.479		
Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long (ii)	-			10.871.209.382		
Lãi Trái phiếu	497.152.689			1.771.034.671		
Cho vay (iv)	**23.122.121.526.767**	**23.122.121.526.767**		**20.749.888.653.661**	**20.749.888.653.661**	
Gốc cho vay	21.189.188.309.716	21.189.188.309.716		19.864.211.492.307	19.864.211.492.307	
Lãi cho vay	1.932.933.217.051	1.932.933.217.051		885.677.161.354	885.677.161.354	
b2. Dài hạn	**1.007.149.491.399**			**1.737.505.850.397**		
Trái phiếu (*)	**7.129.491.399**			**6.520.919.712**		
Công ty CP Phát triển Tập đoàn Sunshine (ii)	2.895.895.983			2.895.895.983		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (ii)	3.625.023.729			3.625.023.729		
Công ty Cổ phần Sunshine AM (ii)	608.571.687			-		
Cổ phiếu ưu đãi (iii)	**1.000.000.000.000**			**388.649.358.082**		
Gốc Cho vay	**20.000.000**	**20.000.000**		**1.342.335.572.603**	**1.342.335.572.603**	
Cộng	**25.354.991.209.787**		-	**24.847.247.656.394**		-

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.

(ii) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty sở hữu với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 9,17% đến 10,20%/năm.

(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: cố 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

Phản 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 nắm 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. Theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ) số 02/2026/WDL/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026, ngày đáo hạn của Hợp đồng cổ phần ưu đãi điều chỉnh là ngày 12 tháng 4 năm 2028.

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.

(iv) Phản ánh Các khoản cho vay tín chấp cho các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ tối đa 14%/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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	1.665.821.046.849	1.003.647.550.043
Phải thu từ hoạt động thầu phụ	13.426.344.314	242.931.344.314
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	22.164.174.928	42.338.271.417
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	988.867.550	2.675.597.553
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	73.158.263.546	36.934.548.761
	1.775.558.697.187	**1.328.527.312.088**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*133.855.070.511*	*402.739.518.207*

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án:		
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	*4.893.808.670.733*	*5.036.034.623.229*
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	*2.816.152.822.976*	*3.435.844.232.086*
Dự án Sunshine Sky City (iii)	*2.781.374.113.828*	*2.784.615.429.553*
Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây (iv)	*1.922.906.566.855*	-
Dự án Noble Crystal Long Bien (v)	*1.108.903.444.215*	*991.354.190.162*
Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long	-	*513.899.283.352*
Dự án Noble Palace Long Bien (vi)	*69.764.289.995*	*459.308.619.994*
Khác	552.142.008.168	95.814.480.982
	14.145.051.916.770	**13.316.870.859.358**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*2.791.658.911.088*	*4.793.767.464.938*

(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 Noble Palace Tay Thang Long tại Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội.

(iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Phản ánh khoản tiền Công ty đã trả trước cho Công ty TNHH Phát triển THT liên quan đến việc nhận chuyển nhượng một phần Dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây theo Hợp đồng đặt cọc số 08/THT-XUANLA/DA-K1HH2 ngày 31/7/2026. Toàn bộ giá trị đặt cọc sẽ được khấu trừ vào giá trị thanh toán theo Hợp đồng chuyển nhượng Dự án sau khi các điều kiện chuyển nhượng Dự án được đáp ứng đầy đủ.

(v) 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 Lợi, Thành phố Hà Nội.

(vi) Phản ánh số tiền trả trước cho Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến các Hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, Thành phố Hà Nội.

8. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (i)	17.871.438.815.254	21.839.191.402.414
Vốn góp và nghĩa vụ khác của thành viên liên danh Nhà đầu tư dự án Bắc Thăng Long Urban City (ii)	24.000.000.000	-
Phải thu các công ty liên quan đến các khoản công nợ của khách hàng mua căn hộ	50.144.435.144	130.755.694.076
Phải thu về lãi trái phiếu kinh doanh	6.160.098.125	22.261.825.873
Phải thu ngắn hạn khác	52.264.513.292	212.026.082.269
	18.004.007.861.815	**22.204.235.004.632**
b. Dài hạn		
Công ty CP phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	991.249.631.333	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	-	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ (i)	7.703.093.302.414	24.745.581.014
Phải thu dài hạn khác	2.578.437.995	2.466.181.601
	8.696.921.371.742	**1.062.607.983.570**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*2.653.114.134.502*	*3.087.651.750.542*

(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 dự án tiềm năng, chuyển nhượng cổ phần và phần vốn góp các công ty là chủ đầu tư sở hữu dự án tiềm năng.

(ii) Phản ánh số vốn góp và các nghĩa vụ tài chính khác mà Công ty có trách nhiệm thực hiện với vai trò là một trong các thành viên thuộc liên danh Nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị đa mục tiêu Bắc Thăng Long Urban City tại xã Thiên Lộc và xã Phúc Thịnh.

(iii) Phản ánh khoản phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018).

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

9. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	103.149.300.494	107.089.677.470
Thành phẩm	552.439.753.338	1.033.011.378.187
- Thành phẩm bất động sản (i)	551.246.997.130	1.031.816.408.422
- Thành phẩm khác	1.192.756.208	1.194.969.765
Hàng hóa (ii)	9.530.636.143.904	13.545.461.216.276
Nguyên vật liệu	3.392.049.036	2.947.827.138
Công cụ dụng cụ	218.647.995	291.541.928
	10.189.835.894.767	**14.688.801.640.999**

(i) Sản phẩm bất động sản tại các Dự án đang thực hiện của Công ty và các công ty con bao gồm: Dự án Sunshine Golden River; Dự án Sunshine Sky City; Dự án Sunshine Center; "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"; Dự án Sunshine City; Dự án Sunshine Garden; Dự án Sunshine Green Iconic.

(ii) Hàng hóa bất động sản mà Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ- Công ty con nhận bàn giao tại Dự án Noble Palace Tay Ho – Regent Grand Mansion; Dự án Noble Palace Tay Ho – Crown Grand Mansion. Công ty đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà tại Dự án Noble Palace Tay Ho – Regent Grand Mansion; Dự án Noble Palace Tay Ho – Crown Grand Mansion để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Theo đó, sau ngày nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà ở và quyền sử dụng đất (nếu có) mà Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ được quyền nhận bàn giao và sở hữu, sử dụng theo Hợp đồng mua bán.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	1.181.598.851.441	875.309.104.977
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	1.279.606.589.487	307.512.945.754
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	57.497.246.543	52.245.283.669
	2.518.702.687.471	**1.235.067.334.400**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	15.103.612.102	15.103.612.100
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.091.855.733	3.015.427.029
	17.195.467.835	**18.119.039.129**

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được Công ty và 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 chờ phân bổ và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

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

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

	01/01/2026	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phân loại lại	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.344.666.039	2.073.641.320	7.957.444.667	(111.341.931)	8.117.127.455
Thuế khác	151.738.148.433	151.643.975.264	2.619.972.443	11.044.642	2.725.190.254
	154.082.814.472	**153.717.616.584**	**10.577.417.110**	**(100.297.289)**	**10.842.317.709**
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	2.755.383.913.667	761.797.832.238	1.831.905.430.634	58.081.839	1.685.334.397.110
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.580.037.149.500	1.376.739.329.515	518.994.396.354	-	3.437.782.082.661
Thuế thu nhập cá nhân	11.836.077.844	37.007.918.519	38.475.986.829	-	10.368.009.534
Thuế khác	1.037.689.161.519	43.480.282.642	942.786.069.395	-	138.383.374.766
	6.384.946.302.530	**2.219.025.362.914**	**3.332.161.883.212**	**58.081.839**	**5.271.867.864.071**

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

12. TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**456.336.427.672**	**67.472.747.436**	**21.430.458.531**	**184.281.955.871**	**729.521.589.510**
Tăng trong kỳ	328.440.815	1.147.980.784	2.395.620.839	18.517.072.727	22.389.115.165
Thanh lý	(848.868.598)	(5.907.441.392)	(109.097.831)	(2.040.795.803)	(8.906.203.624)
Số dư cuối kỳ	**455.815.999.889**	**62.713.286.828**	**23.716.981.539**	**200.758.232.795**	**743.004.501.051**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	**50.200.599.342**	**48.777.902.880**	**11.659.665.665**	**129.415.729.518**	**240.053.897.405**
Khấu hao trong kỳ	10.023.944.856	3.172.295.103	1.711.273.506	11.041.511.256	25.949.024.721
Thanh lý	(361.197.418)	(2.989.092.512)	(20.490.133)	(1.963.280.270)	(5.334.060.333)
Số dư cuối kỳ	**59.863.346.780**	**48.961.105.471**	**13.350.449.038**	**138.493.960.504**	**260.668.861.793**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	406.135.828.330	18.694.844.556	9.770.792.866	54.866.226.353	489.467.692.105
Số dư cuối kỳ	**395.952.653.109**	**13.752.181.357**	**10.366.532.501**	**62.264.272.291**	**482.335.639.258**

13. TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	**52.136.215.479**	**8.771.585.049**	**117.800.000**	**7.698.160.000**	**68.723.760.528**
Tăng trong kỳ	1.093.379.533	-	-	-	**1.093.379.533**
Số dư cuối kỳ	**53.229.595.012**	**8.771.585.049**	**117.800.000**	**7.698.160.000**	**69.817.140.061**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	**38.364.366.480**	**5.291.747.740**	**27.333.454**	**-**	**43.683.447.674**
Khấu hao trong kỳ	2.503.318.401	842.376.280	6.518.898	-	**3.352.213.579**
Số dư cuối kỳ	**40.867.684.881**	**6.134.124.020**	**33.852.352**	**-**	**47.035.661.253**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu kỳ	**13.771.848.999**	**3.479.837.309**	**90.466.546**	**7.698.160.000**	**25.040.312.854**
Số dư cuối kỳ	**12.361.910.131**	**2.637.461.029**	**83.947.648**	**7.698.160.000**	**22.781.478.808**

14. TĂNG. GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**1.745.070.514.808**	**2.381.365.899**	**1.747.451.880.707**
Tăng trong kỳ	7.885.363.217	-	7.885.363.217
Thanh lý	(167.388.527.387)	-	(167.388.527.387)
Số dư cuối kỳ	**1.585.567.350.638**	**2.381.365.899**	**1.587.948.716.537**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**581.889.012.834**	**2.158.750.825**	**584.047.763.659**
Khấu hao trong kỳ	22.078.243.349	58.250.971	22.136.494.320
Thanh lý	(4.334.185.699)	-	(4.334.185.699)
Số dư cuối kỳ	**599.633.070.484**	**2.217.001.796**	**601.850.072.280**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.163.181.501.974**	**222.615.074**	**1.163.404.117.048**
Tại ngày cuối kỳ	**985.934.280.154**	**164.364.103**	**986.098.644.257**

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối kỳ cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại thời điểm cuối kỳ chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

- Công ty CP 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 bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

- 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 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội. Ngày 11 tháng 3 năm 2026, toàn bộ bất động sản đầu tư này đã được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi Nhánh Hà Nội.

- Công ty CP Phát triển Sunshine Homes và Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (các công ty con của Công ty) thế chấp bất động sản liên quan đến Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Palace bảo đảm cho nghĩa vụ Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (công ty con của Công ty) đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại thuộc dự án Sunshine City sử dụng cho mục đích cho thuê bảo đảm cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng ("VP Bank").

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Noble Crystal Tay Ho (i)	11.591.072.478.562	9.961.375.966.708
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	5.703.851.829.279	4.571.980.553.883
Dự án Sunshine Sky City (iii)	3.059.937.685.295	2.987.337.142.068
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	2.838.808.715.921	2.352.459.332.508
Dự án Sunshine Center (v)	128.069.257.807	127.982.942.807
Khác	5.994.491.473	923.410.998
	23.327.734.458.337	**20.002.059.348.972**

(i) 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, Thành phố Hà Nội.

(ii) Phản ánh chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của Dự án Noble Palace Tay Thang Long. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, kinh doanh quản lý dự án, toàn bộ các công trình xây dựng, hạng mục tài sản, quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Sunshine Grand Capital từ Phân khu A - Zone 2 (282 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.

(iii) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City của Lô đất B1 (không bao gồm toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ và diên tích thương phẩm đã bán thuộc tòa S1) để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và Lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(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 (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.

(v) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Như trình bày tại Thuyết minh số 22 và 23, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
		VND		VND
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**Giá gốc**	**Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu**	**Giá gốc**	**Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu**
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	1.475.912.000.000	1.476.153.861.419	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.178.866.669.266	1.176.471.000.000	1.177.506.423.623
	2.652.383.000.000	**2.655.020.530.685**	**2.652.383.000.000**	**2.653.456.457.423**
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Đầu tư vào đơn vị khác	**11.140.875.780.000**	**(2.434.658.312)**	**5.713.150.780.000**	**(1.975.402.988)**
Công ty Cổ phần Kita Invest (ii)	5.152.000.280.000	-	5.002.000.280.000	-
Công ty TNHH Hyperscale (iii)	5.025.525.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần ĐT phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	(1.444.755.196)	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (iv)	236.539.700.000	(743.325.000)	236.539.700.000	(1.678.325.000)
Công ty TNHH Đầu tư Hòa Xuân (v)	227.700.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (vi)	87.500.000.000	(246.578.116)	63.000.000.000	(297.077.988)
Công ty Cổ phần TĐ truyền thông và giải trí ODE (vii)	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là đầu tư khác	-	-	**5.812.167.950.339**	-
Công ty Cổ phần Kita Invest			5.812.167.950.339	
	11.140.875.780.000	**(2.434.658.312)**	**11.525.318.730.339**	**(1.975.402.988)**

(i) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (công ty con của Công ty) đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) sở hữu 126.185.626 cổ phần của Công ty Cổ phần Kita Invest, tương đương với 18,975% vốn điều lệ của Công ty Kita Invest. 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, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.

(iii) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) sở hữu phần vốn góp 5.025.525.000.000 đồng, tương ứng 15,979% vốn điều lệ của Công ty TNHH HyperScale. Theo Thuyết Minh số 01: Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp, ngày 05 tháng 10 năm 2026, Công

ty TNHH Hyperscale đã thống nhất điều chỉnh giảm vốn điều lệ theo số vốn góp thực tế của các thành viên đã góp, đồng thời trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư DIA.

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

(v) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty Cổ phần Xuân Đỉnh (Công ty con của Công ty) nắm giữ phần vốn góp 227.700.000.000 đồng, tương đương 15,00% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Hòa Xuân.

(vi) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty nắm giữ 5.950.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn điều lệ) và sử dụng 3.500.000 cổ phần này làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ bên thứ ba.

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	-	694.143.756.427
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	105.064.454.184	371.377.917.608
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	-	192.342.761.923
Các đối tượng khác	455.536.939.149	393.825.097.568
	560.601.393.333	**1.651.689.533.526**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*268.565.700.936*	*470.260.192.686*

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ:		
Dự án Noble Palace Tay Thang Long	*12.934.890.857.414*	*10.547.603.717.574*
Dự án Sunshine Sky City	*5.884.195.115.270*	*5.881.689.708.195*
Dự án Noble Crystal Long Bien	*6.735.101.723.031*	*5.149.552.916.373*
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho	*6.141.406.769.890*	*2.677.978.954.328*
Dự án Noble Palace Long Bien	*36.880.638.282*	*151.276.682.326*
Dự án Noble Palace Garden	*266.571.200.273*	*59.008.321.956*
Dự án Sunshine Golden River	*34.842.542.491*	*29.774.997.971*
Dự án Sunshine Garden	*4.725.098.640*	*5.177.131.339*
Các đối tượng khác	59.549.075.238	53.982.709.940
	32.098.163.020.529	**24.556.045.140.002**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*1.441.966.507.382*	*166.812.270.493*

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	2.003.620.722.126	2.431.965.335.383
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD (ii)	163.557.663.765	961.408.442.197
Trích trước chi phí đi vay, lãi trái phiếu	1.816.273.443.472	888.828.778.217
Trích trước chi phí HTLS cho khách hàng mua căn hộ	317.285.914.585	781.629.947.565
Khác	130.485.447.099	73.476.770.508
	4.431.223.191.047	**5.137.309.273.870**
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu hợp đồng HTKD	-	34.986.183.369
Tiền thuê đất phải trả	249.792.551.629	211.757.137.495
	249.792.551.629	**246.743.320.864**
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*243.960.240.034*	*247.007.697.931*

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

(ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, Dự án Noble Palace Tay Ho, Dự án Noble Palace Tay Thang Long và Dự án Sunshine Green Iconic được xác định theo tỷ suất tối thiểu 10,5% - 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu học phí nhận trước	16.512.124.005	19.518.014.083
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	4.624.553.523	4.624.553.492
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.110.855.886	1.246.243.599
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.923.618.165	500.784.221
Khác	266.399.539	126.474.948
	38.437.551.118	**26.250.320.343**
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác KD (i)	169.061.039.192	172.567.992.270
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	11.164.192.807	42.718.519.586
	180.225.231.999	**215.286.511.856**

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con gián tiếp của Công ty ("Bên A") với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace. Thời điểm chuyển giao Quyền khai thác từ Bên A sang Bên B bắt đầu từ thời điểm Bên A bàn giao diện tích khai thác cho Bên B đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	696.300.000.000	388.500.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn	377.468.014.946	808.668.477.190
Kinh phí bảo trì (ii)	485.979.644.283	475.925.667.002
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	-	225.000.000.000
Thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	134.246.435.971	143.157.396.582
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	45.406.066.856	138.780.384.470
	1.739.400.162.056	**2.180.031.925.244**
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	2.351.198.400.000	2.351.198.400.000
Nhận đặt cọc môi giới (iii)	14.521.705.900.000	16.631.421.300.000
Khác	2.977.990.589	1.835.428.012
	16.875.882.290.589	**18.984.455.128.012**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*651.760.554.150*	*905.420.355.812*

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

- Một phần dự án bao gồm các bất động sản tại xã Đại Phước Đồng Nai – Công ty CP Sunshine Sky Villa (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Sunshine Golf & Resort cho mục đích thu mua quyền sử dụng đất trong khu vực Dự án và thực hiện giao dịch

- Dự án Noble Palace Tay Thang Long – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn để triển khai dự án Noble Palace Tay Thang Long theo tỷ lệ 68%-32%. Thời gian hợp đồng là thời gian hoạt động của dự án.

- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho – River Mansion – chủ đầu tư là Công ty Cổ phần BĐS Wonderland (Công ty con của Công ty) nhận vốn góp cho mục đích bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh;

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

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

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

Và các khoản nhận đặt cọc từ các bên cho Công ty CP Đầu tư Thái Minh Land – Công ty con của Công ty để môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền Sản Phẩm thuộc Dự án Noble Crystal Long Bien. Khoản Đặt cọc sẽ được hoàn trả từng phần tương ứng với số Sản Phẩm được các bên môi giới/phân phối cho Công ty và hoàn trả toàn bộ khoản Đặt cọc còn lại, tương ứng với Giá phân phối của các Sản phẩm chưa phân phối/môi giới bán hết khi hết thời hạn/tiến độ phân phối/môi giới Sản phẩm theo quy định của hợp đồng

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ	Phát sinh		Số cuối kỳ
	Giá trị /Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị /Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**4.603.898.348.275**	**8.468.477.325.600**	**7.723.975.659.728**	**5.348.400.014.147**
Vay ngắn hạn từ các đối tác (i)	**4.603.898.348.275**	**8.468.477.325.600**	**7.723.975.659.728**	**5.348.400.014.147**
Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	**8.088.900.479.302**	**4.670.938.427.834**	**5.884.213.426.197**	**6.875.625.480.939**
Vay ngắn hạn ngân hàng	**2.995.765.356.891**	**3.677.415.718.820**	**2.791.821.726.197**	**3.881.359.349.514**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	2.123.665.356.891	2.103.715.718.820	1.284.501.726.197	2.942.879.349.514
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	872.100.000.000	1.573.700.000.000	1.507.320.000.000	938.480.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các đối tác (i)	-	**21.896.878.039**	-	**21.896.878.039**
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là vay (i)	**2.001.000.000.000**	-	-	**2.001.000.000.000**
Trái phiếu	**3.092.135.122.411**	**971.625.830.975**	**3.092.391.700.000**	**971.369.253.386**
	12.692.798.827.577	**13.139.415.753.434**	**13.608.189.085.925**	**12.224.025.495.086**

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của các công ty con, chủ yếu là các khoản vay tín chấp, được ký kết với nhiều đối tác doanh nghiệp để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án. Lãi suất khoản vay tối đa 13%/năm với kỳ hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

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

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ	Phát sinh		Số cuối kỳ
	Giá trị /Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị /Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn				
Vay dài hạn ngân hàng (i)	**15.460.829.269.640**	**1.290.256.153.091**	**4.606.231.042.977**	**12.144.854.379.754**
Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki (a)	929.185.750.785	28.897.294.519	-	958.083.045.304
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (b)	5.816.990.202.075	1.061.358.858.572	1.284.501.726.197	5.593.847.334.450
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (c)	8.714.653.316.780	-	3.321.729.316.780	5.392.924.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (d)	-	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Vay dài hạn hạn từ các đối tác (ii)	**956.398.897.802**	**400.000.000.000**	**148.117.113.133**	**1.208.281.784.669**
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là vay (i)	**15.638.607.000.000**	**2.999.999.500.000**	**3.117.422.000.000**	**15.521.184.500.000**
Trái phiếu (iii)	**4.063.504.373.797**	**34.956.577.589**	**2.221.211.000.000**	**1.877.249.951.386**
	36.119.339.541.239	**4.725.212.230.680**	**10.092.981.156.110**	**30.751.570.615.809**
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	8.088.900.479.302			6.875.625.480.939
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	28.030.439.061.937			23.875.945.134.870

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

(a) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Thông tin Tài sản bảo đảm gồm: Toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.494.500.000.000 VND; Toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Xuân Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn

góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND; Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND; Toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án phân khu A (các ô đất có ký hiệu quy hoạch từ A.NV.I.14 đến A.NV.I.19, A.CC.2, A.CC.3, A.CCDV-1, 11.385 m² đất giao thông) và toàn bộ Phần khối B thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận(Sunshine Heritage Hà Nội) tại huyện Phú Thọ, Thành Phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm Chủ đầu tư; Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CTO2A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa làm Chủ đầu tư; Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland là Chủ đầu tư; Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

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

(b) Phản ánh khoản vay dài hạn của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – CN Hoàn Kiếm theo Hợp đồng số 25267/23MB/HĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Mục đích sử dụng của khoản vay là Bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas LC nội địa để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư 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; Thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản giữa Công ty TNHH phát triển đô thị Nam Thăng Long (CWLD) và Công ty Cổ phần Wonderland và Phát hành Bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ tài sản, quyền tài sản, và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác tiêu thụ sản phẩm tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Noble Crystal Tay Ho tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội; Tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank, cụ thể: Tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án; Toàn bộ các khoản tiền gửi, tiền ký quỹ tại HDBank; Thế chấp toàn bộ cổ phần của các cổ đông của Công ty cổ phần bất động sản Wonderland tại HDBank; 17 triệu cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(c) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.TD ngày 23 tháng 05 năm 2025 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 5.600.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng để (1) Bù đắp chi phí đã thanh toán từ vốn vay tổ chức và giá trị còn lại phải thanh toán cho Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long và (2) Công ty thực hiện phương án kinh doanh 234 căn nhà ở thấp tầng trên

ô đất TT-01 đến TT-19 tại Khu Đô Thị Nam Thăng Long theo các hợp đồng mua bán nhà ở đã ký giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: Quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng: Hợp đồng mua bán nhà số 01/SC/H-CP/TT01-TT07/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán số 02/SC/H-CP/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025, Hợp đồng mua bán số 03/SC/H-CP/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng mua bán nhà kèm theo (nếu có) và các văn bản, tài liệu liên quan giao kết giữa Công ty và Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long. Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (MBV) theo thỏa thuận giữa các bên. Theo đó, các Hợp đồng/Thỏa thuận cấp tín dụng, đảm bảo đã ký kết giữa Công ty và MB tiếp tục được thực hiện theo các nội dung đã ký kết. MB là đại diện của MBV thực hiện: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên cho vay, bên nhận tài sản đảm bảo và các nội dung của các Thỏa thuận/Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng đảm bảo đã ký; (ii) MB tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Quân đội (MBBank) - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng số 281275.25.065.355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025 và các phụ lục kèm theo với hạn mức vay là 4.670.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital tại Xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm: a. Động sản: Quyền tài sản phát sinh từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (282 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; b. Bất động sản: Quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai từ dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (282 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; c. Động sản: Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng mua bán giữa Khách Hàng và bên mua nhà đối với dự án MB tài trợ là Phân khu A - Zone 2 (282 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô) thuộc dự án Sunshine Grand Capital; e. Các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm với MB Bank. MB đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại ("MBV") theo thỏa thuận giữa các bên. Tuy nhiên MB vẫn tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

(d) Phản ánh khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation (Công ty con của Công ty) với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hội Sở theo Hợp đồng tín dụng số BCLC-19797-01 ký ngày 21/07/2026 với hạn mức vay là 200.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên theo hợp đồng này. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng để Tài trợ cho Khách Hàng để đảm bảo cho nghĩa vụ ký quỹ của Khách Hàng đối với phần diện tích được quy hoạch trường học tại Dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (nay là phường Tân Mỹ), Thành Phố Hồ Chí Minh ("Dự án"). Tài sản bảo đảm cho khoản vay bao gồm:

(i) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐTE3/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Công ty Phát Đạt") và Khách Hàng theo Hợp đồng thế chấp số BCLC-19797-HDTC-01 ký ngày 21/07/2026, bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo (nếu có); (ii) Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác Dự án Lô B2, B3 thuộc sở hữu của Công ty Phát Đạt; (iii) Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác Dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ - văn phòng, Lô B4 thuộc Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 (nay là phường Tân Mỹ), TP. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Dynamic Innovation làm chủ đầu tư ("Dự án Lô B4") theo Hợp đồng thế chấp số BCLC-19797-HDTC-03 ký ngày 21/07/2026. bao gồm các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo (nếu có); (iv)

Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác Dự án LÔ B2, B3 thuộc sở hữu của Khách Hàng ngay khi có chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư ghi nhận cho Khách Hàng là chủ đầu tư Dự án Lô B2, B3; (v) Tiền ký quỹ/ tiền phong tỏa trên tài khoản thanh toán/ Sổ tiết kiệm/ Hợp đồng tiền gửi do VPBANK thuộc quyền sở hữu của Khách Hàng và bên thứ ba (nếu có) và được VPBANK chấp thuận.

(ii) Phản ánh các khoản vay dài hạn từ các đối tác là doanh nghiệp với lãi suất tối đa đến 16%/năm. Thời gian đáo hạn các khoản vay tính từ thời điểm cuối kỳ từ 2 - 5 năm.

(iii) Phản ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty mã trái phiếu là XDCCH2125002 với mục đích nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Lãi trái phiếu áp dụng cho kỳ hiện tại là 10,40%/năm và định kỳ trả mỗi 12 tháng. Gói XDCCH2125002 có thời hạn gốc là 4 năm gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/04/2027. 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 Đỉnh – công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT; Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain; Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh, phát triển Dự án khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận (không bao gồm giá trị phát sinh từ khối nhà có tên gọi B, C) do Công ty TNHH Đầu tư Big Gain là chủ đầu tư tại phường Phú Thuận, quận 7 (nay là Phường Phú Thuận), Thành phố Hồ Chí Minh.

Phản ánh số dư trái phiếu dài hạn phát hành bởi Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland ("Wonderland") - Công ty con của Công ty mã trái phiếu WDLCH2126001 với mục đích nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành để mua cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản Trường Minh ("Trường Minh") và cổ phần ưu đãi tại Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh ("Đại Hưng Thịnh"). Trái phiếu có kỳ hạn 60 tháng và được gia hạn lên 84 tháng với ngày đáo hạn là 12/04/2028. Lãi trái phiếu áp dụng từ 12/4/2026 đến 12/4/2027 là 10,40%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán tại ngày cuối cùng của mỗi kỳ thanh toán lãi, kỳ thanh toán là mỗi giai đoạn kéo dài 24 tháng liên tục tính từ ngày phát hành trái phiếu cho đến ngày 12/04/2027 và giai đoạn còn lại của trái phiếu. Trái phiếu được đảm bảo bằng 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Wonderland tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Wonderland tại Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này và quyền tài sản của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú phát sinh từ Dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, Thành phố Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa.

Chi tiết thông tin về các khoản trái phiếu của Công ty cụ thể như sau:

Nội dung	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xuân Đỉnh						
Gói 1: XDCCH2124001	-		Đã tất toán	927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn lên 5 năm đến hạn 26/3/2026
Gói 2: XDCCH2125002	971.369.253.386	10,40%	4 năm, được gia hạn lên 6 năm đến hạn ngày 9/4/2027	971.223.360.728	9,17%	4 năm, được gia hạn lên 6 năm đến hạn 9/4/2027
Gói 3: XDCCH2126003	-		Đã tất toán	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn 22/4/2026
Tổng	**971.369.253.386**			**3.098.315.060.728**		
2. Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland						
Gói 1: WDLCH2126001	905.880.698.000	10,40%	5 năm, được gia hạn lên 7 năm đến hạn ngày 12/4/2028. Lãi trả định kỳ 24 tháng/lần từ ngày phát hành đến 12/4/2027 và giai đoạn còn lại	965.189.313.069	9,17%	5 năm, được gia hạn lên 7 năm đến hạn ngày 12/4/2028. Lãi trả định kỳ 24 tháng/lần từ ngày phát hành
Tổng	**905.880.698.000**			**965.189.313.069**		
Tổng cộng	**1.877.249.951.386**			**4.063.504.373.797**		

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**		**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	8.502.085.782.634	404.135.917.158	8.906.221.699.792
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(1.987.696.474.859)	-	2.703.966.087.002	716.269.612.143
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(366.713.803.133)	(2.266.117.606.934)	(2.632.831.410.067)
Số dư cuối năm trước	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**(2.010.078.875.908)**	**10.166.724.173.534**	**2.712.258.139.377**	**19.863.271.331.818**
Số dư đầu năm nay	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**(2.010.078.875.908)**	**10.166.724.173.534**	**2.712.258.139.377**	**19.863.271.331.818**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.695.311.737.112	131.841.415.476	4.827.153.152.588
Giảm do chia cổ tức			-		(173.135.321.150)	(173.135.321.150)
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(435.487.356.341)	(842.512.643.659)	(1.278.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**(2.010.078.875.908)**	**14.426.548.554.305**	**1.828.451.590.044**	**23.239.289.163.256**

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

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

Cổ phiếu	**Số cuối kỳ**	**Số đầu kỳ**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**899.787.308**	**899.787.308**
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**899.787.308**	**899.787.308**
Cổ phiếu phổ thông	*899.787.308*	*899.787.308*

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

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**245.358.549.622**	**4.235.873.404.209**
Doanh thu kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	134.746.895.961	4.098.303.126.868
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	71.194.007.356	63.546.939.646
Doanh thu hoạt động KD và DV chứng khoán	12.847.348.376	15.621.133.771
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	1.767.032.201	1.913.255.511
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	3.750.000	21.385.827.844
Doanh thu hoạt động giáo dục	9.478.619.907	15.583.590.554
Doanh thu hoạt động khác	15.320.895.821	19.519.530.015
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	**2.377.056.510**
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**245.358.549.622**	**4.233.496.347.699**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*21.937.162.384*	*27.640.274.288*

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh BĐS và BĐS đầu tư	58.701.035.736	1.440.666.518.183
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	63.482.396.509	58.378.658.914
Giá vốn hoạt động KD và DV chứng khoán	3.800.683.414	2.880.328.898
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	1.134.138.064	1.339.029.441
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	624.591.609	22.747.709.172
Giá vốn hoạt động giáo dục	13.236.051.498	13.712.702.001
Giá vốn khác	12.163.521.077	7.662.931.457
	153.142.417.907	**1.547.387.878.066**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	564.889.012.285	144.951.602.246
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	42.781.079.383	75.681.077.038
Cổ tức, tiền lãi từ chứng khoán KD, trái phiếu	31.705.121.661	24.824.432.602
Lãi trả chậm từ phải thu khách hàng	-	12.008.559.506
Doanh thu hoạt động tài chính khác	18.334.969.274	75.127.787
	657.710.182.603	**257.540.799.179**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	*135.186.742.938*	*26.251.250.621*

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp động hợp tác kinh doanh	12.199.200.000	113.470.471.357
Chi phí lãi vay	688.240.480.332	316.896.790.012
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.431.000.000)	-
Chi phí tài chính khác	68.442.657.966	18.678.472.586
	766.451.338.298	**449.045.733.955**

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

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	364.956.260.960
Chi phí quảng cáo	-	3.166.666.667
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	122.811.012.318
Chi phí nhân viên kinh doanh	327.159.645	2.459.886.159
Chi phí bán hàng khác	8.009.105.872	7.609.807.685
	8.336.265.517	**501.003.633.789**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	39.381.959.056	25.091.063.370
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.845.847.615	2.570.956.730
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.649.130.849	10.615.389.715
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(153.300.000)	(214.492.540)
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	42.692.878.920	7.938.981.669
	120.416.516.440	**46.001.898.944**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	49.572.198.977	413.521.434.760
Điều chỉnh tạm nộp thuế 1% từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	94.240.625	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**49.666.439.602**	**413.521.434.760**

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2026	Quý 3/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	34.412.908.784	1.358.011.552.391
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	34.412.908.784	1.358.011.552.391
Cổ phiếu phổ thông bình quân	899.787.308	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**38**	**4.527**

32. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Sunshine Rental (Tên cũ Công ty CP Đầu tư KD BĐS S-Homes)	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty cổ phần S'School	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư Regent Capital	Liên quan đến TV quản lý chủ chốt/Chung cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư K8-Starlake	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH DAT Holding	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần BigFuture	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Noblex Hub Finance	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine R&D	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn MoonX	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Không còn là bên liên quan từ ngày 12/3/2026
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Không còn là bên liên quan từ ngày 15/6/2026
Công ty TNHH TV XD và Thương mại Etacons	Không còn là bên liên quan từ ngày 10/8/2026
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Sơn	Không còn là bên liên quan từ ngày 10/8/2026
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Không còn là bên liên quan từ ngày 28/8/2026
Công ty CP PT Đầu tư - XD Bách Giang - DCI	Không còn là bên liên quan từ ngày 28/8/2026
Công ty CP TM và DV Hùng Dũng Phú Yên	Không còn là bên liên quan từ ngày 28/8/2026
Công ty CP Sunshine Dream House	Không còn là bên liên quan từ ngày 28/8/2026
Công ty CP Dịch vụ Thương mại Thuận Phú	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP ĐT và Phát triển Bất động sản CMQ	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Cafe's Plus	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Empire MP	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt

NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Business	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Modern Realty	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Thương mại - Đầu tư Easy Well	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ocean Light	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Sunshine Golf & Resort	Liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty TNHH KD TM và DV Sunshine Mart	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH HyperScale	Công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 05/10/2026
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Công ty liên kết gián tiếp của Công ty
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Jun Sung Bae	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 30/5/2026)
Ông Phạm Đức Hoạt	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 30/5/2026)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14/05/2026)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/08/2026)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/08/2026)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/08/2026)
Ông Hồ Đức Việt	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Người phụ trách quản trị công ty

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2026 VND	Quý 3 Năm 2025 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**21.937.162.384**	**27.640.274.288**
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	4.439.729.401	3.308.871.275
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	4.029.879.389	4.095.037.508
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán BĐS và CCDV	3.188.252.971	1.753.538.509
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Doanh thu bán HH và CCDV	2.131.740.062	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán HH và CCDV	2.512.889.998	3.617.782.753
Công ty CP ĐT và Phát triển Bất động sản CMQ	Doanh thu phân chia DTTM	1.638.611.872	-
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán HH và CCDV	1.083.998.935	1.287.725.667
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	1.438.424.886	1.334.743.396
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán HH và CCDV	607.351.170	651.892.507
Công ty CP Sunshine Rental	Doanh thu bán HH và CCDV	389.217.631	553.737.599
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán HH và CCDV	159.244.200	119.061.826
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Doanh thu bán HH và CCDV	68.056.290	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán HH và CCDV	61.381.747	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Doanh thu bán HH và CCDV	47.518.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	45.703.607	155.775.708
Công ty TNHH Cafe's Plus	Doanh thu bán HH và CCDV	40.323.515	-
Công ty Cổ phần Sunshine R&D	Doanh thu bán HH và CCDV	28.338.710	-
Công ty CP PT ĐT - Xây dựng Bách Giang - DCI	Doanh thu bán HH và CCDV	19.250.000	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Doanh thu bán HH và CCDV	4.166.667	3.927.264
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Sơn	Doanh thu bán HH và CCDV	1.875.000	-
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Doanh thu bán HH và CCDV	1.166.666	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán HH và CCDV	41.667	1.998.269
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	-	200.385.000
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	-	47.855.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	328.600.570
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	1.967.547.642
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	746.617.266
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	2.580.835.606
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán HH và CCDV	Công ty con	1.043.259.368
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Doanh thu bán HH và CCDV	Không còn là BLQ	163.101.093
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán HH và CCDV	Không còn là BLQ	1.862.778.014
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu bán HH và CCDV	Không còn là BLQ	13.535.998
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu bán HH và CCDV	Không còn là BLQ	1.712.447.000
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Doanh thu bảo vệ	Không còn là BLQ	89.219.450
Mua hàng hóa, dịch vụ		**260.951.029.125**	**4.297.961.666**
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Chi phí mua hàng hóa; MG BĐS	27.947.968.454	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	13.760.236.838	-
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	1.522.008.977	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	2.063.592.714	682.902.820
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thi công dự án, môi giới BĐS...	3.354.618.264	823.453.072
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí hàng hóa; dịch vụ	1.057.888.889	54.000.000
Công ty CP Đầu tư Và Phát triển BĐS CMQ	Chi phí cho sàn kinh doanh	297.721.356	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	60.870.606	26.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	4.583.768.550	-
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	-	90.000.000

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2026 VND	Quý 3 Năm 2025 VND
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Chi phí thi công xây dựng	206.302.354.477	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	Công ty con	470.103.999
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Thuê sàn TM; chi phí lãi vay	Công ty con	2.151.501.775
Bán tài sản tài chính		**1.127.621.881.913**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu	1.127.621.881.913	-
Mua tài sản tài chính		**1.325.239.945.614**	**566.811.995.000**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	1.325.239.945.614	566.811.995.000
Vay trong kỳ		**69.855.000.000**	**1.681.708.767.123**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Các khoản đi vay	69.855.000.000	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Thuận Phú Lăng Cô	Các khoản đi vay	Không còn là BLQ	1.681.708.767.123
Trả nợ gốc vay		**69.855.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả nợ gốc vay	69.855.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay		**3.182.032.733.223**	**109.850.000.000**
Công ty cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	2.379.023.142.876	109.850.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi khoản cho vay	427.450.000.000	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Thu hồi khoản cho vay	233.775.000.000	-
Công ty CP Sunshine Rental	Thu hồi khoản cho vay	91.500.000.000	-
Công Ty TNHH Phú Thịnh Land	Thu hồi khoản cho vay	47.126.199.315	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi khoản cho vay	2.958.391.032	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Thu hồi khoản cho vay	200.000.000	-
Cho vay trong kỳ		**1.293.790.000.000**	**13.635.253.824**
Công ty CP PT ĐT- Xây dựng Bách Giang - DCI	Các khoản cho vay	743.480.000.000	
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Các khoản cho vay	352.200.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Các khoản cho vay	184.010.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản cho vay	14.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Các khoản cho vay	-	135.253.824
Công ty CP Sunshine AM	Các khoản cho vay	Không còn là BLQ	13.500.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần, vốn góp, BCCs		**78.000.000.000**	**1.078.947.400.000**
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Chuyển nhượng cổ phần, vốn	78.000.000.000	-
Công ty CP Sunshine AM	Nhận đặt cọc cổ phần	Không còn là BLQ	1.078.947.400.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		**404.000.000.000**	**2.696.550.000.000**
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Đặt cọc chuyển nhượng CP	404.000.000.000	-
Công ty CP Sunshine Rental	Đặt cọc chuyển nhượng CP		2.696.550.000.000
Doanh thu tài chính		**135.186.742.938**	**26.251.250.621**
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	44.180.746.440	2.198.701.372
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi cho vay	26.150.810.958	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay	25.475.094.521	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	10.855.216.395	16.421.366.004
Công Ty Tnhh Phú Thịnh Land	Lãi cho vay	9.488.829.925	-
Công ty CP Sunshine Rental	Lãi cho vay	9.112.165.479	-
Công ty CP PT ĐT- Xây dựng Bách Giang - DCI	Lãi cho vay	4.085.849.315	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi cho vay	3.043.575.343	-
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Lãi từ cổ phiếu ưu đãi	1.404.173.835	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi cho vay	1.216.910.959	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	163.932.837	154.271.893
Công ty TNHH Cafe's Plus	Lãi cho vay	9.436.931	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi trái phiếu, cho vay	Công ty con	173.488.211
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	Không còn là BLQ	110.084.081
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu, cho vay	Không còn là BLQ	7.148.101.696
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	Không còn là BLQ	45.237.364

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

Bên liên quan	Nội dung số dư	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**4.734.090.844.332**	**5.545.486.679.155**
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ cho vay	1.054.435.296.577	29.600.000.000
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Phải thu từ cho vay	926.053.847.942	1.280.250.000.000
Công ty CP Sunshine Rental	Phải thu từ cho vay	850.436.030.684	-
Công Ty TNHH Phú Thịnh Land	Phải thu từ cho vay	443.347.630.610	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ cho vay	369.023.273.973	9.770.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu từ cho vay	361.591.777.489	544.750.407.089
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Phải thu từ cho vay	358.973.819.178	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	355.826.287.124	3.663.450.000.000
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải thu từ cho vay	10.815.094.520	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu từ cho vay	3.259.455.533	3.060.000.000
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ cho vay	288.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	40.330.702	-
Công Ty Cổ Phần Kinh Doanh Nhà Sunshine	Trái phiếu	Không còn là BLQ	5.199.766.118
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	Không còn là BLQ	9.406.505.948
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**11.227.084.307**	**246.140.919.712**
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Cổ phiếu ưu đãi	4.686.164.595	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	3.625.023.729
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công ty Cổ phần S'School	Phải thu từ cho vay	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	-	239.600.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**2.791.658.911.088**	**4.793.767.464.938**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công XD	2.781.374.113.828	2.784.615.429.553
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước về mua HH,DV	8.692.397.260	8.692.397.260
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước hợp đồng thiết kế	1.410.000.000	1.410.000.000
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Trả trước về mua HH,DV	182.400.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Trả trước tiền HĐ xây dựng	-	579.782.393.783
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Trả trước tiền HĐ xây dựng	Không còn là BLQ	1.419.267.244.342

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

	Nội dung số dư	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**133.855.070.511**	**402.739.518.207**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	39.826.346.798	47.869.452.855
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu chuyển nhượng BĐS	38.651.014.523	43.697.661.718
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	19.671.980.436	246.631.010.348
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải thu cung cấp dịch vụ	16.287.795.363	13.701.789.198
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.813.939.236	2.131.486.544
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.064.782.700	4.705.254.057
Công ty CP Đầu tư Và Phát triển BĐS CMQ	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.097.792.557	-
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.877.247.243	504.577.799
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	1.534.023.854	30.549.336.934
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.258.942.222	-
Công Ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	778.253.660	7.432.631.032
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	879.074.427	3.966.958.242
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	285.293.805	235.478.931
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	283.869.983	317.130.334
Công ty CP Sunshine Rental	Phải thu cung cấp dịch vụ	137.190.620	219.829.142
Công ty cổ phần Roman E&C	Phải thu cung cấp dịch vụ	104.097.510	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	102.988.146	10.959.851
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Phải thu cung cấp dịch vụ	73.500.793	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	49.350.828	14.446.084
Công ty CP PT ĐT - Xây dựng Bách Giang - DCI	Phải thu cung cấp dịch vụ	42.255.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine R&D	Phải thu cung cấp dịch vụ	30.605.807	-
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.015.000	-
Công ty CP Đầu Tư Bền Vững và Phát Triển PCI	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.260.000	-
Công ty CP ĐT TM và PT Xây dựng Sunshine VNE	Phải thu cung cấp dịch vụ	405.000	2.732.778
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	45.000	30.471.573
Công ty CP Đầu tư TM Sunshine Bussiness	Dịch vụ liên quan tới trái phiếu	-	12.234.215
Công ty cổ phần kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là BLQ	2.218.542
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là BLQ	703.858.030
Phải thu ngắn hạn khác		**2.653.114.134.502**	**3.087.651.750.542**
Công ty CP Sunshine Rental	Đặt cọc mua cổ phần	2.251.751.000.000	2.251.751.000.000
Công ty cổ phần BĐS Fulland	Đặt cọc mua cổ phần	304.800.000.000	52.994.301.367
Công ty cổ phần KS Group	Lãi dự thu từ cho vay	61.912.969.265	97.779.732.638
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu lãi cho vay	22.103.476.452	49.548.174.341
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi dự thu từ cho vay	7.577.358.905	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Tiền lãi trái phiếu; lãi cho vay	3.051.246.027	-
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	Tiền bù trừ công nợ	690.667.394	416.021.916
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu khác	119.193.972	-
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải thu khác	300.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Đặt cọc mua công cụ tài chính	-	550.615.572.603
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Thu hộ tiền mua căn hộ	Không còn là BLQ	83.439.025.190

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

	Nội dung số dư	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**1.441.966.507.382**	**166.812.270.493**
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Trả trước hợp đồng CCDV	972.325.585.544	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng CCDV	423.972.580.210	121.158.318.465
Công ty CP Sunshine Rental	Trả trước hợp đồng xây dựng	45.633.020.947	45.633.020.947
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trả trước hợp đồng CCDV	26.136.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước hợp đồng CCDV	9.184.681	20.931.081
Phải trả người bán ngắn hạn		**268.565.700.936**	**470.260.192.686**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí XD, hoa hồng môi giới	95.871.416.285	352.647.340.308
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	62.994.091.443	-
Công ty CP TĐ Công nghệ & Tài chính NobleX	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	52.556.354.479	23.184.772.939
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công văn phòng	27.439.036.919	20.232.006.583
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	12.668.192.906	28.166.277.550
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	9.193.037.899	18.736.121.899
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.577.073.820	13.276.188.894
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Mua HH, dịch vụ; xây dựng	2.365.200.000	1.036.800.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	1.256.162.930	989.659.883
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.149.125.637	11.810.907.550
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	334.008.618	143.957.098
Công ty CP Sunshine Rental	Chi phí thi công dự án; thuê xe	162.000.000	32.400.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	3.759.982
Phải trả ngắn hạn khác		**562.154.150**	**254.221.955.812**
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Kinh phí bảo trì	558.394.168	558.394.168
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3.759.982	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chuyển đổi cổ phiếu ưu	-	28.663.561.644
Phải trả dài hạn khác		**651.198.400.000**	**651.198.400.000**
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	651.198.400.000	651.198.400.000
Chi phí phải trả ngắn hạn/dài hạn		**243.960.240.034**	**247.007.697.931**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước CP thi công XD	234.666.977.862	234.666.977.862
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi vay phải trả, hỗ trợ lãi suất	6.220.969.313	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi vay phải trả	2.108.383.562	-
Công ty CP ĐT và Phát triển Bất động sản CMQ	Chi phí thuê mặt bằng	764.096.698	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí voucher	180.442.736	180.442.736
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Lãi vay phải trả	19.369.863	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	441.299.538
Công ty CP TĐ Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	-	58.534.780
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi vay phải trả	-	11.518.363.013
Công ty CP Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	Không còn là BLQ	109.333.333
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	Phí bảo lãnh chậm nộp thuế	Không còn là BLQ	32.746.669
Vay và nợ tài chính ngắn/dài hạn		**2.000.000.000**	**139.950.000.000**
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Phải trả khoản vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải trả khoản vay ngắn hạn	-	139.950.000.000

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 3 Năm 2026 VND	Quý 3 Năm 2025 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**8.317.530.500**	**6.990.500.000**
Ông Đỗ Anh Tuấn	2.400.000.000	1.800.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	1.831.000.000	1.530.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	900.000.000
Ông Jun Sungbae	300.000.000	300.000.000
Ông Phạm Đức Hoạt	150.000.000	-
Ông Vũ Lê Hiếu	-	150.000.000
Ông Lê Văn Nhỏ	901.500.000	450.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	751.000.000	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	300.682.500	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	183.348.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	150.000.000	150.000.000
Ông Đinh Chí Hiếu	150.000.000	150.000.000
Bà Dương Thị Thu Hiền	300.000.000	-
Ông Cao Phi Hùng	-	900.000.000
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	-	660.500.000
Ban Kiểm soát	**60.000.000**	**60.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

Thông tin so sánh

Thay đổi do áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC

Như trình bày tại Thuyết minh số 02, Công ty đã áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43 cho các kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, một số chỉ tiêu, mã số trên Báo cáo tình hình tài chính (tên cũ là Bảng cân đối kế toán), Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh đính kèm của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Quý 03 năm 2026 đã được điều chỉnh và trình bày lại cho phù hợp với quy định của Thông tư này, nhằm đảm bảo tính nhất quán trong việc trình bày báo cáo tài chính.

Dưới đây là một số chỉ tiêu, mã số trên Báo cáo tình hình tài chính đã được thay đổi chi tiết cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại/ trình bày lại	Số sau phân loại lại/trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	81.027.397	10.081.027.397
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.081.719.836.545	20.860.331.308.316	21.942.051.144.861
Phải thu ngắn hạn khác	23.203.151.420.641	(998.916.416.009)	22.204.235.004.632
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.864.211.492.307	(19.864.211.492.307)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	1.339.620.000.000	(1.339.620.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	6.874.775.933.909	(5.812.167.950.339)	1.062.607.983.570
Nguyên giá bất động sản đầu tư	1.846.859.711.560	(99.407.830.853)	1.747.451.880.707
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(683.455.594.512)	99.407.830.853	(584.047.763.659)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.713.150.780.000	5.812.167.950.339	11.525.318.730.339
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	88.933.288.343	(70.814.249.214)	18.119.039.129
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	395.170.277.794	1.342.335.572.603	1.737.505.850.397
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.213.185.745.740	(75.876.471.870)	5.137.309.273.870
Phải trả ngắn hạn khác	5.713.031.925.244	(3.533.000.000.000)	2.180.031.925.244
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.159.798.827.577	3.533.000.000.000	12.692.798.827.577
Chi phí phải trả dài hạn	170.866.848.994	75.876.471.870	246.743.320.864
Phải trả dài hạn khác	32.622.062.128.012	(13.637.607.000.000)	18.984.455.128.012
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.463.646.311.151	13.566.792.750.786	28.030.439.061.937
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	1.553.088.928.848	(1.431.700.000.000)	121.388.928.848
Chi phí đi vay đã trả	(82.393.268.687)	(43.610.000.000)	(126.003.268.687)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.025.971.000.000	(515.000.000.000)	510.971.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(4.160.015.760.106)	1.751.810.000.000	(2.408.205.760.106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	771.596.878.039	2.250.300.000.000	3.021.896.878.039
Tiền trả nợ gốc vay	(393.067.393.718)	(2.011.800.000.000)	(2.404.867.393.718)

Phê duyệt, ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan