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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho Quý 03 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 – 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 31

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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 13:28:03 +07'00'
Foxit PDF Editor Version: 12.1.1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**7.770.383.652.546**	**976.321.380.767**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**119.446.707.701**	**122.192.879.667**
1.	Tiền	111		119.446.707.701	122.192.879.667
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**7.650.567.064.077**	**853.673.832.984**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	134.476.225.260	319.224.071.559
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	23.750.351.730	36.221.913.050
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	7	7.496.405.601.598	502.292.962.886
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	19	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**8**	**369.880.768**	**369.880.768**
1.	Hàng tồn kho	141		369.880.768	369.880.768
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**-**	**84.787.348**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	-	84.787.348
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**13.601.752.545.277**	**14.176.871.055.153**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**48.592.338.395**	**37.178.275.018**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	48.208.838.955	37.091.206.526
	- Nguyên giá	*222*		*66.627.320.366*	*51.193.564.367*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(18.418.481.411)*	*(14.102.357.841)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	12	383.499.440	87.068.492
	- Nguyên giá	*228*		*2.018.774.000*	*1.600.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.635.274.560)*	*(1.512.931.508)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**11**	**1.478.081.229**	**1.554.361.116**
	- Nguyên giá	*241*		*2.190.026.842*	*2.190.026.842*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(711.945.613)*	*(635.665.726)*
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**12**	**13.551.682.125.653**	**14.138.138.419.019**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		13.358.360.577.129	13.964.065.530.000
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		202.307.375.000	177.807.375.000
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(8.985.826.476)	(3.734.485.981)
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**21.372.136.197.823**	**15.153.192.435.920**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**2.148.886.334.511**	**4.507.818.837.243**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**1.381.025.445.995**	**2.839.376.521.449**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	55.613.834.081	64.773.468.366
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	45.633.020.947	45.633.020.947
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	122.979.414.656	293.518.360.232
4.	Phải trả người lao động	315		19.561.593.129	14.635.780.266
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	125.376.898.178	95.483.022.649
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	17	18.980.685.004	1.726.432.868.989
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	992.880.000.000	598.900.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**767.860.888.516**	**1.668.442.315.794**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334	16	125.666.933.261	13.430.630.136
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	642.147.000.000	1.654.800.000.000
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	18	46.955.255	211.685.658
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**21**	**19.223.249.863.312**	**10.645.373.598.677**
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*
	- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2.	Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		10.228.881.968.497	1.651.005.703.862
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*1.651.005.703.862*	*875.897.730.750*
	- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*8.577.876.264.635*	*775.107.973.112*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**21.372.136.197.823**	**15.153.192.435.920**

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

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 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 03/2026		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 dịch vụ**	**01**	**23**	**22.393.006.410**	**323.423.426.576**	**594.051.760.242**	**497.908.533.429**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	42	-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**22.393.006.410**	**323.423.426.576**	**594.051.760.242**	**497.908.533.429**
4.	Giá vốn hàng bán	11	24	38.613.994.807	64.753.007.743	104.620.295.676	113.631.227.162
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**(16.220.988.397)**	**258.670.418.833**	**489.431.464.566**	**384.277.306.267**
6.	Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	770.601.676.493	21.043.532	8.346.878.892.087	50.389.106
8.	Chi phí tài chính	23	26	49.988.952.987	19.019.534.247	152.193.105.765	22.238.855.126
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*49.988.952.987*	*19.019.534.247*	*146.940.734.631*	*19.019.534.247*
9.	Chi phí bán hàng	25	27	4.611.819	62.536.591	(108.078.670)	148.755.148
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9.646.567.668	14.931.747.823	31.668.165.777	47.579.877.762
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**694.740.555.622**	**224.677.643.704**	**8.652.557.163.781**	**314.360.207.337**
12.	Thu nhập khác	31	28	213.800.987	54.170.246	332.352.036	222.194.562
13.	Chi phí khác	32	28	2.584.593.582	10.020.000.000	13.317.896.191	10.586.314.817
14.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(2.370.792.595)**	**(9.965.829.754)**	**(12.985.544.155)**	**(10.364.120.255)**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**692.369.763.027**	**214.711.813.950**	**8.639.571.619.626**	**303.996.087.082**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	(14.959.602.989)	45.021.800.925	61.695.354.991	63.140.334.845
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**707.329.366.016**	**169.690.013.025**	**8.577.876.264.635**	**240.855.752.237**

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

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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 quí này	
			Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***8.639.571.619.626***	***303.996.087.082***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.514.746.509	2.719.767.980
	Các khoản dự phòng	03	5.086.610.092	3.219.320.879
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(8.346.878.892.087)	(50.389.106)
	Chi phí đi vay	06	146.940.734.631	19.019.534.247
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***449.234.818.771***	***328.904.321.082***
	Giảm,(tăng) các khoản phải thu	09	164.506.060.492	(171.894.949.036)
	Giảm hàng tồn kho	10	-	19.628.898.720
	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(54.472.274.472)	13.746.139.542
	Giảm chi phí chờ phân bổ	12	84.787.348	782.451.314
	Chi phí đi vay đã trả	14	(32.806.301.370)	(72.235.761.643)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(196.447.885.739)	(15.909.891.082)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	500.000.000.000	10.100.000.000
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(225.000.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***605.099.205.030***	***113.121.208.897***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.856.930.369)	(44.129.629)
2.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.592.748.426.140)	(7.834.680.455.000)
3.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	366.218.517.326	-
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	1.243.214.462.187	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***10.827.623.004***	***(7.834.724.584.629)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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 quí này	
		Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	5.994.367.894.815
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.490.270.000.000	1.705.500.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.108.943.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(618.673.000.000)***	***7.699.867.894.815***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(2.746.171.966)**	**(21.735.480.917)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**122.192.879.667**	**41.470.575.728**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**119.446.707.701**	**19.735.094.811**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. 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 lần đầu ngày 09 tháng 02 năm 2015, do Sở Tài chính thành phố Hà nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025.

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021. Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong kỳ tài chính, Công ty 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 ty liên kết của Công ty tại thời điểm lập báo cáo 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 và công ty liên kết gián tiếp phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp của Công ty và gián tiếp thông qua các công ty con trực tiếp của Công ty.

Số lượng người lao động tại thời điểm cuối niên độ

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 201 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người)

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

Số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

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

Kỳ kế toán

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty thực hiện áp dụng Thông tư 99 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 giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

Báo cáo tài chính 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 giữa niên độ.

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

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-

CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside");

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

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

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 trả trước bao gồm chi phí marketing, và các khoản chi phí khác.

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

Ghi nhận doanh thu

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

(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.

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 cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày Báo cáo tình hình tài chính của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính ; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời

các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	526.305.966	1.028.305.966
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	118.920.401.735	121.164.573.701
	119.446.707.701	**122.192.879.667**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.778.949.159	2.343.779.504
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	120.954.379.563	315.883.948.522
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	11.742.896.538	996.343.533
	134.476.225.260	**319.224.071.559**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	130.820.212.897	316.087.281.856

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	1.898.921.167	1.898.921.167
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Green World	8.350.953.163	-
Ông Nguyễn Quang Hải	8.000.000.000	8.944.694.543
Công ty TNHH Bóng đá Công an Thành phố Hà Nội	-	10.000.000.000
Khác	5.500.477.400	15.378.297.340
	23.750.351.730	**36.221.913.050**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	98.000.000	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về cổ tức được chia (i)	7.461.333.757.645	-
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 ngắn hạn khác	2.068.020.811	1.639.531.153
Tạm ứng cho cán bộ nhân viên	621.040.342	643.431.733
Ký quỹ, ký cược	8.382.782.800	500.010.000.000
+ Công ty TNHH Đầu tư Marina Center (iii)	*8.372.782.800*	-
+ Đặt cọc, ký quỹ, ký cược khác	*10.000.000*	*500.010.000.000*
	7.496.405.601.598	**502.292.962.886**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	7.462.441.680.132	1.107.922.487

(i) Theo Thuyết minh số 1, Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp, nội dung Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

(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) Khoản đặt cọc theo Hợp đồng thuê phần diện tích sàn văn phòng ngày 13/5/2026 với Công ty TNHH Đầu tư Marina Center cho nội dung thuê diện tích sàn văn phòng SaiGon Marina IFC , thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Sản phẩm bất động sản	-	-	-	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	369.880.768	**-**	**369.880.768**	**-**

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dịch vụ truyền thông và chi phí chờ phân bổ khác	-	84.787.348
	-	**84.787.348**

10. 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	**16.532.455.230**	**3.675.035.459**	**1.012.090.859**	**29.973.982.819**	**51.193.564.367**
Tăng trong kỳ	-	-	1.853.137.817	13.620.618.182	15.473.755.999
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(40.000.000)	(40.000.000)
Số dư cuối kỳ	**16.532.455.230**	**3.675.035.459**	**2.865.228.676**	**43.554.601.001**	**66.627.320.366**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	2.194.502.043	1.707.372.228	716.266.307	9.484.217.263	14.102.357.841
Khấu hao trong kỳ	353.296.304	274.872.515	350.244.024	3.337.710.727	4.316.123.570
Số dư cuối kỳ	**2.547.798.347**	**1.982.244.743**	**1.066.510.331**	**12.821.927.990**	**18.418.481.411**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	**14.337.953.187**	**1.967.663.231**	**295.824.552**	**20.489.765.556**	**37.091.206.526**
Tại ngày cuối kỳ	**13.984.656.883**	**1.692.790.716**	**1.798.718.345**	**30.732.673.011**	**48.208.838.955**

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**1.642.146.352**	**547.880.490**	**2.190.026.842**
Số dư cuối kỳ	**1.642.146.352**	**547.880.490**	**2.190.026.842**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**293.240.421**	**342.425.305**	**635.665.726**
Khấu hao trong kỳ	35.188.851	41.091.036	76.279.887
Số dư cuối kỳ	**328.429.272**	**383.516.341**	**711.945.613**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.348.905.931**	**205.455.185**	**1.554.361.116**
Tại ngày cuối kỳ	**1.313.717.080**	**164.364.149**	**1.478.081.229**

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**13.358.360.577.129**	**(8.739.248.360)**	**13.964.065.530.000**	**(3.437.407.993)**
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i) (*)	1.900.065.138.315	-	3.763.000.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán SmartMind (*)	468.961.453.419	-	510.092.450.000	-
Công ty CP Sunshine Sky Villa (ii)	1.910.461.438.826	-	1.840.000.000.000	-
Công ty CP TĐ công nghệ UniCloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty TNHH KD Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000	(8.739.248.360)	20.400.000.000	(3.437.407.993)
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	47.700.000.000	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	545.000.000.000	-	545.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư DIA (iii) (*)	2.621.563.062.069	-	1.150.000.000.000	-
Công ty CP PT Sunshine Homes (*)	5.754.209.484.500	-	5.997.873.080.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	**202.307.375.000**	**(246.578.116)**	**177.807.375.000**	**(297.077.988)**
Công ty CP TĐ Xây dựng SCG (iv)	114.807.375.000	-	114.807.375.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (**)	87.500.000.000	(246.578.116)	63.000.000.000	(297.077.988)
Tổng	**13.560.667.952.129**	**(8.985.826.476)**	**14.141.872.905.000**	**(3.734.485.981)**

(i) (ii) và (iii) Theo Thuyết minh số 1, Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp, nội dung Cấu trúc doanh nghiệp.

(iv) Tại thời điểm cuối kỳ, Công ty sở hữu 1.912.500 cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (mã cổ phiếu SCG) tương đương tỷ lệ 2,25% vốn điều lệ.

(*) Theo Thuyết minh số 1, Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp, nội dung Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ tài chính ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính. Trong kỳ tài chính, Công ty ghi nhận quyền nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con. Đối với phần cổ tức thuộc khoản lợi nhuận tích lũy trước ngày mua (ngày đầu tư), Công ty thực hiện hạch toán giảm giá trị gốc của khoản đầu tư theo đúng quy định hiện hành.

(**) Số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I là 5.950.000 cổ phần, tương ứng với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 7%. Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, 3.500.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Sunshine Rental.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	8.236.121.899	18.736.121.899
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH TĐ thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000
Các đối tượng khác	18.235.643.232	16.895.277.517
	55.613.834.081	**64.773.468.366**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 31)	10.640.788.574	22.900.052.060

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (*)	45.633.020.947	45.633.020.947
Tổng	**45.633.020.947**	**45.633.020.947**
Trong đó: Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	45.633.020.947	45.633.020.947

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	94.138.750.310	57.187.002.254	96.542.958.322	54.782.794.242
Thuế thu nhập doanh nghiệp	195.995.916.897	61.695.354.991	196.447.885.739	61.243.386.149
Thuế thu nhập cá nhân	3.383.693.025	12.697.893.761	10.355.427.018	5.726.159.768
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.894.817.058	667.742.561	1.227.074.497
Thuế khác	-	12.508.701	12.508.701	-
Tổng	**293.518.360.232**	**133.487.576.765**	**304.026.522.341**	**122.979.414.656**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN/DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã bán	83.762.408.343	87.946.143.492
Trích trước chi phí lãi vay	40.907.215.068	6.202.783.563
Trích trước chi phí khác	707.274.767	1.334.095.594
	125.376.898.178	**95.483.022.649**
b. Dài hạn		
Trích trước chi phí lãi vay	125.666.933.261	13.430.630.136
	125.666.933.261	**13.430.630.136**

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	-	225.000.000.000
Kinh phí bảo trì (i)	10.771.455.760	10.762.142.138
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	156.730.902	1.450.156.730.902
Các khoản phải trả khác	8.052.498.342	40.513.995.949
	18.980.685.004	**1.726.432.868.989**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	1.675.000.000.000

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

18. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

19. NỢ XẤU

	30/09/2026			01/01/2026		
			VND			VND
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	1.434.436.531	1.434.436.531	-	1.434.436.531
Tổng cộng	**4.065.114.511**	**-**	**4.065.114.511**	**4.065.114.511**	**-**	**4.065.114.511**

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

	30/09/2026		Trong kỳ		01/01/2026	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP TĐ Công nghệ UniCloud (i)	589.550.000.000	589.550.000.000	-	9.350.000.000	598.900.000.000	598.900.000.000
Công ty TNHH Kd và TM JHV (ii)	236.060.000.000	236.060.000.000	1.000.000.000.000	763.940.000.000	-	-
Công ty TNHH ĐT XD và TM Lộc Hòa (ii)	167.270.000.000	167.270.000.000	490.270.000.000	323.000.000.000	-	-
Công ty CP Sunshine Tây Hồ (iii)	642.147.000.000	642.147.000.000	-	1.012.653.000.000	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000
Tổng	**1.635.027.000.000**	**1.635.027.000.000**	**1.490.270.000.000**	**2.108.943.000.000**	**2.253.700.000.000**	**2.253.700.000.000**

(i) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty CP Tập đoàn Công nghệ UniClound theo Hợp đồng 2708/HĐV/2025/UNIHN-SSG ngày 27 tháng 08 năm 2025 có giá trị 599 tỷ đồng với mục đích nhằm bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất khoản vay là 3%/ năm. Khi hết thời hạn vay, Công ty UniCloud có quyền nhưng không nghĩa vụ nhận chuyển nhượng phần vốn góp - thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với giá trị 684 tỷ đồng, tỷ lệ 18,65% vốn điều lệ, để thay thế nghĩa vụ thanh toán gốc/lãi của Công ty. Giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 750 tỷ đồng.

(ii) Khoản vay ngắn hạn với các pháp nhân khác với mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền theo từng khế ước nhận nợ. Các khoản vay có lãi suất từ 9%-12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay dài hạn từ Công ty CP Sunshine Tây Hồ theo Hợp đồng số 2011/2025/HDVV/STH-SSG ngày 20 tháng 11 năm 2025 và các Phụ lục kèm theo với hạn mức cho vay là 1.700.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất khoản vay là 12%/ năm và được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Số dư đầu năm	**3.000.000.000.000**	-	**875.897.730.750**	**3.875.897.730.750**
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	775.107.973.112	775.107.973.112
Số dư cuối năm	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**1.651.005.703.862**	**10.645.373.598.677**
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026				
Số dư đầu kỳ	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**1.651.005.703.862**	**10.645.373.598.677**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	8.577.876.264.635	8.577.876.264.635
Số dư cuối kỳ	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**10.228.881.968.497**	**19.223.249.863.312**

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.

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tài sản thuê ngoài

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	32.563.924.995	4.264.439.790
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	125.499.528.460	9.657.759.160
Trên 5 năm	84.254.633.031	65.403.526.222
	242.318.086.486	**79.325.725.172**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi cơ quan Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá.
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của Hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2026 là 2.454.148.995 đồng/năm (Theo Thông báo 19395/TB-HAN-QLĐ ngày 29 tháng 04 năm 2026 của Cơ quan Thuế Thành phố Hà Nội).

23. DOANH THU

	Quý 3 Năm 2026 VND	Quý 3 Năm 2025 VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	113.140.437.404
Doanh thu dịch vụ tư vấn	18.993.205.659	197.092.412.666
Doanh thu khác	3.399.800.751	13.190.576.506
	22.393.006.410	**323.423.426.576**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	22.048.761.215	209.998.088.425

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3 Năm 2026 VND	Quý 3 Năm 2025 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	49.185.240.183
Giá vốn dịch vụ tư vấn	37.523.963.760	4.524.408.055
Giá vốn hoạt động khác	1.090.031.047	11.043.359.505
	38.613.994.807	**64.753.007.743**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	18.864.750	21.043.532
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	770.582.811.743	-
	770.601.676.493	**21.043.532**
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	770.582.811.743	-

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí đi vay	49.988.952.987	19.019.534.247
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
	49.988.952.987	**19.019.534.247**

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

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	218.219.295	10.283.133.098
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.570.462.893	3.715.775.826
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.340.784.730	878.703.484
Chi phí khác	517.100.750	54.135.415
	9.646.567.668	**14.931.747.823**
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Hoàn nhập bảo công trình xây dựng	-	-
Chi phí bán hàng khác	4.611.819	62.536.591
	4.611.819	**62.536.591**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	-	25.194.377
Các khoản thu nhập khác	213.800.987	28.975.869
	213.800.987	**54.170.246**
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	1.309.057.822	-
Chi phí tài trợ cho giáo dục, tổ chức sự nghiệp	1.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản chi phí khác	275.535.760	20.000.000
	2.584.593.582	**10.020.000.000**

29. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản	-	39.151.876.625
Chi phí nhân công	37.742.183.055	14.807.541.153
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.392.281.075	14.733.708.702
Chi phí khấu hao tài sản	1.608.997.595	904.130.113
Chi phí khác	521.712.569	541.136.844
	48.265.174.294	**70.138.393.437**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	(14.959.602.989)	45.021.800.925
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**(14.959.602.989)**	**45.021.800.925**

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

	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	**692.369.763.027**	**214.711.813.950**
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	770.582.811.743	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	3.415.033.770	10.397.190.674
Chi phí không được khấu trừ	3.415.033.770	10.397.190.674
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	**(74.798.014.946)**	**225.109.004.624**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)	**(14.959.602.989)**	**45.021.800.925**

31. 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

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

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**22.048.761.215**	**209.998.088.425**
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	239.009.091
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cung cấp DV hình ảnh, quảng bá	763.888.889	3.166.666.667
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Cung cấp DV hình ảnh, quảng bá	763.888.889	3.166.666.667
Công ty Cổ phần ĐT Thái Minh Land	Cung cấp DV hình ảnh, quảng bá	375.000.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp DV hình ảnh, quảng bá	388.888.889	3.166.666.667
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cung cấp DV hình ảnh, quảng bá	763.888.889	3.166.666.667
Công ty Cổ phần ĐT XD Long Biên	Cung cấp dịch vụ tư vấn	18.993.205.659	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	118.770.464.763
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Cung cấp dịch vụ tư vấn	-	78.321.947.903
Doanh thu hoạt động tài chính		**770.582.811.743**	**-**
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	Cổ tức, lợi nhuận được chia	770.582.811.743	-
Cổ tức trước ngày đầu tư		**41.130.996.581**	**-**
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	Cổ tức chia trước ngày đầu tư	41.130.996.581	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.846.741.887**	**837.020.189**
Công ty CP QL & Vận hành S-Service	Chi phí QLVH tòa nhà	888.833.460	554.618.698
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và voucher thưởng	-	256.401.491
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NobleX	Thu phí trên nền tảng công nghệ	3.100.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	26.000.000	26.000.000
Công ty CP Sunshine - Design	Chi phí thuê xe	30.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	898.808.427	-
Chi phí lãi vay		**32.487.541.480**	**1.673.917.808**
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay	4.457.967.123	1.673.917.808
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	28.029.574.357	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		**-**	**599.000.000.000**
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Vay ngắn hạn	-	599.000.000.000
Trả nợ gốc vay		**396.653.000.000**	**-**
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Trả nợ gốc vay	396.653.000.000	-
Nhận chuyển nhượng các khoản đầu tư		**78.000.000.000**	**-**
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Chuyển nhượng cổ phần	78.000.000.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động của quý này

	Nội dung số dư	30/09/2026	01/01/2026
		VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		**130.820.212.897**	**316.087.281.856**
Công ty Cổ phần BĐS Wonderland	Phí sử dụng thương hiệu	6.645.833.334	203.333.334
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu dịch vụ tư vấn, hình ảnh	89.990.186.670	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Long Biên	Phải thu dịch vụ tư vấn	20.892.526.225	-
Cppng ty CP ĐT Thái Minh Land	Phải thu dịch vụ hình ảnh	3.162.500.000	
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn	-	4.324.202.563
Công ty CP ĐT Công nghệ UniCloud	Phải thu dịch vụ tư vấn	-	8.848.774.278
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu dịch vụ hình ảnh	3.483.333.334	148.363.629.836
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phải thu dịch vụ hình ảnh	6.645.833.334	154.347.341.845
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**98.000.000**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NobleX	Thu phí trên nền tảng công nghệ	98.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		**7.462.441.680.132**	**1.107.922.487**
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty CP Chứng khoán SmartMind	Cổ tức, lợi nhuận được chia	415.060.424.311	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.880.326.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.165.946.666.667	-
Phải trả người bán ngắn hạn		**10.640.788.574**	**22.900.052.060**
Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua vật tư; thuê VP	8.236.121.899	18.736.121.899
Công ty CP Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	Truyền thông, sự kiện	972.313.102	3.352.036.913
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Voucher quà tặng, suất ăn ca	-	483.584.079
Công ty CP TĐ Công nghệ UniCloud	Chi phí phải trả dịch vụ	-	153.600.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí vận hành tòa nhà, tiền điện	965.793.573	47.269.169
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	196.560.000	84.240.000
Công ty CP Sunshine Rental	Phải trả chi phí thuê xe	162.000.000	32.400.000
Công ty CP Sunshine - Design	Phải trả chi phí thuê xe	108.000.000	10.800.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**45.633.020.947**	**45.633.020.947**
Công ty CP Sunshine Rental	Trả trước HĐ xây dựng thầu phụ	45.633.020.947	45.633.020.947
Chi phí phải trả ngắn hạn/dài hạn		**145.523.038.220**	**19.970.807.698**
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Chi phí lãi vay ngắn hạn	19.518.710.959	6.202.783.562
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay dài hạn	125.666.933.261	13.430.630.136
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
Các khoản phải trả khác		**-**	**1.675.000.000.000**
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công nợ phải trả khác	-	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	-	1.450.000.000.000
Vay và nợ tài chính ngắn/dài hạn		**1.231.697.000.000**	**2.253.700.000.000**
Công ty CP TĐ Công nghệ Unicloud	Vay ngắn hạn	589.550.000.000	598.900.000.000
Công ty CP Sunshine Tây Hồ	Vay dài hạn	642.147.000.000	1.654.800.000.000

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025
	VND	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 99/2025/TT-BTC

Như trình bày tại Thuyết minh số 02, Công ty đã áp dụng Thông tư 99 cho các kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Theo đó, một số chỉ tiêu, mã số trên Báo cáo tình hình tài chính (tên cũ là Bảng cân đối kế toán), Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh đính kèm của Báo cáo tài chính riêng cho Quý 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.

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

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

Phê duyệt, ngày 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