



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 54

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 mẹ trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Jun Sungbae	Thành viên
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)
Bà Lê Thảo Linh	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)
	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2026)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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,



Jun Sungbae

Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Số: 0332 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 54, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 06 (a2) và 06 (b1) phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cho vay không được bảo đảm được trình bày tại các khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn và Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.954.015.012.176	7.935.375.651.812
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	95.829.235.973	692.595.383.511
1. Tiền	111		95.829.235.973	692.595.383.511
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	4.175.604.046.582	4.283.449.998.324
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		4.175.604.046.582	4.283.449.998.324
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.345.144.584.633	2.429.399.307.112
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	264.560.848.783	269.848.629.688
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	21.894.316.012	22.821.644.304
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	2.065.651.029.440	2.144.217.510.435
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(6.961.609.602)	(7.488.477.315)
IV. Hàng tồn kho	140	11	294.596.526.662	447.823.527.500
1. Hàng tồn kho	141		294.596.526.662	447.823.527.500
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		42.840.618.326	82.107.435.365
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	6.773.329.044	14.908.515.739
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		35.753.392.195	66.786.245.625
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	20	313.897.087	412.674.001

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.670.244.710.532	4.133.057.480.758
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	215		10.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		181.248.472.151	186.867.786.525
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	162.496.348.324	166.772.841.034
- Nguyên giá	222		254.197.211.740	254.197.211.740
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(91.700.863.416)	(87.424.370.706)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	18.752.123.827	20.094.945.491
- Nguyên giá	228		34.240.300.000	33.445.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(15.488.176.173)	(13.350.214.509)
III. Bất động sản đầu tư	240	15	785.232.044.336	787.746.192.379
- Nguyên giá	241		1.346.038.113.574	1.338.152.750.357
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(560.806.069.238)	(550.406.557.978)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	16	127.982.942.807	127.982.942.807
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		127.982.942.807	127.982.942.807
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	6	3.575.560.211.757	3.030.128.029.105
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		2.945.498.953.676	1.297.812.456.502
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		390.000.000.000	390.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		240.061.258.081	1.342.315.572.603
VI. Tài sản dài hạn khác	270		211.039.481	332.529.942
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	211.039.481	332.529.942
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		11.624.259.722.708	12.068.433.132.570

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
			Số cuối kỳ	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.910.477.417.306	5.960.682.638.386
I. Nợ ngắn hạn	310		2.515.986.795.530	3.644.069.785.521
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	75.272.693.375	72.100.898.382
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.489.594.593	5.489.577.036
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	19	243.750.000.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20	141.180.838.542	162.434.673.411
5. Phải trả người lao động	315		6.253.232.157	15.768.013.067
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	159.412.829.102	364.908.520.193
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	22	4.988.125.009	5.091.368.397
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	23	898.700.502.073	873.128.260.045
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	24	980.684.300.000	2.144.495.807.342
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	25	254.680.679	652.667.648
II. Nợ dài hạn	330		1.394.490.621.776	2.316.612.852.865
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	21	249.792.551.629	211.757.137.495
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	22	171.072.364.306	173.564.859.056
3. Phải trả dài hạn khác	338	23	136.120.000	136.120.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	948.344.762.903	1.907.870.050.785
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		22.900.531.697	21.098.585.078
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	25	2.244.291.241	2.186.100.451
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	26	7.713.782.305.402	6.107.750.494.184
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.352.425.974.937	2.740.921.074.336
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420a		2.497.171.074.336	3.140.207.024.724
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/(Lỗ) năm trước	420b		1.855.254.900.601	(399.285.950.388)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		567.344.611.680	572.817.701.063
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.624.259.722.708	12.068.433.132.570

Đoàn Đức Thái
Người lập biểuNguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae

Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	570.703.490.262	325.041.969.146
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		570.703.490.262	325.041.969.146
3. Giá vốn hàng bán	11	29	206.877.031.049	241.942.313.522
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		363.826.459.213	83.099.655.624
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	235.102.344.702	237.235.879.854
6. Chi phí tài chính	23	32	212.646.559.789	278.639.011.457
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		184.658.133.474	252.461.347.464
7. Chi phí bán hàng	25	33	3.145.512.960	17.884.260.680
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	88.786.845.066	68.886.292.286
9. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27	6	1.647.686.497.174	(160.503.234.191)
10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)+27)	30		1.942.036.383.274	(205.577.263.136)
11. Thu nhập khác	31		480.969.096	2.235.008.790
12. Chi phí khác	32	34	11.448.481.990	14.356.131.220
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(10.967.512.894)	(12.121.122.430)
14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.931.068.870.380	(217.698.385.566)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35	79.485.112.543	22.281.307.574
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35	1.801.946.619	-
17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.849.781.811.218	(239.979.693.140)
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của công ty mẹ	61		1.855.254.900.601	(231.490.503.743)
19. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(5.473.089.383)	(8.489.189.397)
20. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	36	4.947	(617)

Đoàn Đức Thái
Người lập biểuNguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngJun Sungbae
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận/(Lỗ) trước thuế	01	1.931.068.870.380	(217.698.385.566)
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	16.813.965.634	17.390.827.421
Các khoản dự phòng	03	(866.663.892)	(44.342.771)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.882.788.841.876)	(75.293.893.082)
Chi phí đi vay	06	184.658.133.474	252.461.347.464
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	248.885.463.720	(23.184.446.534)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	118.812.921.019	338.994.981.868
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	153.227.000.838	347.744.016.328
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	19.240.071.462	(441.042.631.189)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	8.256.677.156	34.625.132.455
Chi phí đi vay đã trả	14	(351.156.442.722)	(502.371.083.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(113.336.626.292)	(17.875.770.168)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	730.367.136.000	-
- Tiền thu nhận đặt cọc thanh lý bất động sản đầu tư		41.217.136.000	-
- Tiền thu từ thu hồi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		689.150.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(708.450.000.000)	-
- Tiền chi hoàn trả vốn hợp tác kinh doanh		(16.200.000.000)	-
- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		(692.250.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	105.846.201.181	(263.109.800.753)
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	(5.363.559.202)	(1.620.445.139)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.806.360.000.000)	(1.490.046.718.691)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.032.520.000.000	1.050.032.500.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(300.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	219.232.910.483	460.027.210.698
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.440.029.351.281	(281.607.453.132)

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.000.000.000	314.500.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.144.641.700.000)	(122.315.700.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.142.641.700.000)	192.184.300.000
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(596.766.147.538)	(352.532.953.885)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	692.595.383.511	487.993.933.922
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<u>95.829.235.973</u>	<u>135.460.980.037</u>


Đoàn Đức Thái
Người lập biểu


Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng


Jun Sungbae
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



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. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 17 được cấp ngày 22 tháng 5 năm 2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 135 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 170 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là phát triển và kinh doanh dự án bất động sản, cho thuê xe có động cơ và hoạt động tư vấn quản lý.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ phần biểu quyết năm giữ	
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH02-02, Tòa R2 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền biểu quyết		Hoạt động chính
		Tỷ lệ phần sở hữu	năm giữ	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại để phù hợp với cách trình bày của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Chi tiêu	Số đã báo cáo	Trình bày lại	
	VND	VND	Số sau trình bày lại VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.749.005.180	4.275.700.993.144	4.283.449.998.324
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	1.342.315.572.603	1.342.315.572.603
Phải thu ngắn hạn khác	2.390.364.076.182	(246.146.565.747)	2.144.217.510.435
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.032.270.000.000	(4.032.270.000.000)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	1.339.600.000.000	(1.339.600.000.000)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	71.146.779.157	(70.814.249.215)	332.529.942
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.978.684.300.000	(70.814.249.215)	1.907.870.050.785
Chi phí phải trả ngắn hạn	440.784.992.063	(75.876.471.870)	364.908.520.193
Chi phí phải trả dài hạn	135.880.665.625	75.876.471.870	211.757.137.495

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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.

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực 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 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, 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 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ hoạt động 6 tháng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 01. Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hoạt động. 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 mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 mẹ và các công ty con là giống nhau.

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

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 liên quan đến các doanh nghiệp hoặc các hoạt động kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là hợp nhất kinh doanh trong đó các doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh tham gia hợp nhất chịu sự kiểm soát của cùng một bên hoặc một nhóm các bên cả trước và sau khi hợp nhất kinh doanh và sự kiểm soát đó là lâu dài. Một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh 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 giữa niên độ 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 theo giá trị ghi sổ của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào chỉ tiêu "Quỹ khác của vốn chủ sở hữu".

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

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

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 là quyền tham gia của Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có (i) nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả; và (ii) cam kết gánh lỗ cho công ty công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ 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 và không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

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 nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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 và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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 nợ phải thu khó đòi.

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

Hàng tồn kho

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

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

- (i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.
- (ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung (bao gồm cả các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng) được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

Giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính.

Quyền sử dụng đất là quyền sử dụng đất lâu dài của nhà biệt thự tại ô số 23 lô D3A.3, Khu đấu giá 18,6 ha, Phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính từ 3 đến 5 năm.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi phát sinh.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê hoặc được phân bổ vào giá vốn của thành phẩm bất động sản tại thời điểm bàn giao cho khách hàng.

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	04 - 05

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động.

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. Chi phí chờ phân bổ bao gồm chi phí bảo hiểm trách nhiệm và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

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

Các khoản 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 vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông, cổ đông không kiểm soát. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Công ty và các Công ty con không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Phải trả vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

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

Công ty là bên kế toán cho BCC

Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu, chi phí và lợi nhuận sau thuế của BCC trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Công ty; ghi nhận toàn bộ Lợi nhuận sau thuế của BCC vào chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Công ty ghi nhận ghi chi phí tài chính cho khoản lợi LNST chia cho các bên tham gia BCC.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa phản ánh chi phí ước tính cho nghĩa vụ bảo hành sản phẩm, hàng hóa được xác định là tiêu thụ trong kỳ và dựa trên ước tính của Ban Tổng Giám đốc về khoản chi phí cần thiết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành của Công ty.

Doanh thu chưa thực hiện

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

Vay và nợ thuê tài chính

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Trái phiếu phát hành

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

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành thành công. Chi phí phát hành được phân bổ cho cả trái phiếu phát hành thành công và không thành công theo số lượng trái phiếu. Chi phí phát hành phân bổ cho trái phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, lãi trái phiếu và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay, khoản trái phiếu của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí phát hành thư tín dụng; chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn; lãi trái phiếu; chi phí phát hành trái phiếu nếu có phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư; khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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:

- 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 của kỳ đó; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản là các khoản chi phí liên quan đến các hoạt động tư vấn, quản lý chung cho hoạt động kinh doanh bất động sản trong kỳ, được ghi nhận trên cơ sở doanh thu bán bất động sản phát sinh trong kỳ và giá phí tư vấn theo thỏa thuận hợp đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp khác là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch 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 giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 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 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 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con bao gồm: Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình có các khoản lỗ tính thuế có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập tính thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Các công ty này chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	315.965.941	262.369.707
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	95.513.270.032	692.333.013.804
	95.829.235.973	692.595.383.511
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan	-	51.587.778.165
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

(i) Chi tiết số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	33.427.434.265	51.587.778.165
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	32.004.098.774	32.452.869.479
Ngân hàng TMCP An Bình	19.697.984.524	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.804.235.502	259.282.937.699
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	501.691.182	315.629.114.310
Các ngân hàng khác	8.077.825.785	33.380.314.151
	95.513.270.032	692.333.013.804

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
a1. Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn	8.045.622.482	7.852.937.517
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	8.045.622.482	7.852.937.517
(i)		
a2. Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)	4.167.558.424.100	4.275.597.060.807
Công ty Cổ phần BĐS Fulland (ii)	1.330.178.753.421	1.333.244.301.367
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (iii)	1.179.614.098.627	2.375.836.082.191
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (iv)	932.730.242.191	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (v)	228.399.605.478	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (vi)	206.556.121.643	552.173.389.589
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn	118.786.301.369	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-mart	102.214.432.877	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	61.013.709.589	-
Đối tượng khác	8.065.158.905	14.343.287.660
	4.175.604.046.582	4.283.449.998.324
Trong đó:		
Đầu tư tài chính ngắn hạn vào các bên liên quan	2.469.465.117.255	1.885.417.690.956
(Chi tiết Thuyết minh số 38)		

b. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
b1. Phải thu về cho vay dài hạn (*)	240.061.258.081	1.342.315.572.603
Công ty Cổ phần KS Group (vii)	240.061.258.081	242.315.572.603
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	-	1.100.000.000.000
	240.061.258.081	1.342.315.572.603
Trong đó:		
Đầu tư tài chính dài hạn vào các bên liên quan	240.061.258.081	242.315.572.603
(Chi tiết Thuyết minh số 38)		

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay của Công ty với tổng số tiền là 4.407.619.682.181 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5.617.912.633.410 VND) không được đảm bảo.

- (*) Tại ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các Công ty con đã thu hồi được tổng cộng 1.070.440.000.000 VND gốc cho vay. Bao gồm:
- Thu hồi gốc cho vay Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn số tiền 116.000.000.000 VND;
 - Thu hồi gốc cho vay Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-mart số tiền 93.900.000.000 VND;
 - Thu hồi gốc cho vay Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc số tiền 54.800.000.000 VND;
 - Thu hồi gốc các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland, Công ty Cổ phần Sunshine Rental, Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt và Công ty Cổ phần KS Group với tổng số tiền 805.740.000.000 VND chi tiết tại thuyết minh (ii), (iv), (v) và (vii) bên dưới.
- (i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,95%/năm).

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

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

Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Xuân La đã thu hồi được toàn bộ 269.200.000.000 VND gốc cho vay.

- (iii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân Đỉnh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND, khoản vay được chia làm 3 nhóm, mỗi nhóm có hạn mức gốc cho vay lần lượt là 1.000.000.000.000 VND, 1.100.000.000.000 VND và 1.200.000.000.000 VND với thời hạn lần lượt là 29 tháng 3 năm 2026, 07 tháng 4 năm 2027 và 23 tháng 4 năm 2026. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Theo các Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT, thời hạn của khoản vay nhóm 1 được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026, còn đối với nhóm 2 là ngày 07 tháng 4 năm 2027. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi được 2.200.000.000.000 VND tương ứng với khoản gốc cho vay nhóm 1 và nhóm 3. Số dư gốc cho vay nhóm 2 còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.100.000.000.000 VND.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

- (iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Xuân La cho Công ty Cổ phần Sunshine Rental (trước đây là Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS S-Homes) theo hợp đồng số 0901/2026/HĐV/XL_S-HOMES ngày 09 tháng 01 năm 2026 với số tiền gốc vay tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Xuân La đã thu hồi được 87.000.000.000 VND gốc cho vay, số dư gốc vay còn lại là 831.810.000.000 VND.

- (v) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Long Biên cho Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo hợp đồng số 2602/2026/LB-TLV ngày 26 tháng 02 năm 2026 với số tiền gốc vay là 228.200.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi suất cho vay trong hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12%/năm), lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Long Biên đã thu hồi được toàn bộ 221.600.000.000 VND gốc cho vay.
- (vi) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của:
- Xuân La với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/HĐVV/XL-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 400.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/LB-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 201.920.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- (vii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Sao Ánh Dương với Công ty Cổ phần KS Group theo hợp đồng số 21112025/HDCV/SAD-KSG ngày 21 tháng 11 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 305.400.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn. Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Sao Ánh Dương đã thu hồi được toàn bộ 227.940.000.000 VND gốc cho vay.

b2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i) (*)	1.176.471.000.000	1.178.904.598.712	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (*)	450.000.000.000	1.766.594.354.964	450.000.000.000	120.305.665.712
	1.626.471.000.000	2.945.498.953.676	1.626.471.000.000	1.297.812.456.502

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	1.297.812.456.502	443.137.443.614
Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	1.647.686.497.174	(160.503.234.191)
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.098.999.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	-	77.472.000.000
Số dư cuối kỳ	2.945.498.953.676	1.459.105.209.423

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

b3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (*)	390.000.000.000	390.000.000.000
	390.000.000.000	390.000.000.000

(*) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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 chưa niêm yết.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không trích lập dự phòng vào các khoản phải thu về cho vay và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản mục này.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản:		
- Dự án Sunshine Green Iconic	115.430.479.316	- 100.058.812.513
- Dự án Sunshine City	37.535.536.533	- 69.296.918.273
- Dự án Sunshine Garden	43.229.825.472	- 44.542.780.617
- Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	- 42.396.851.271
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	11.725.933.393	- 1.835.378.151
- Dự án Sunshine Palace	4.431.752.655	- 4.546.802.679
Khác	9.810.470.143	- 7.171.086.184
	264.560.848.783	269.848.629.688
Trong đó:		
Các khoản phải thu ngắn hạn với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	4.834.945.489	- 7.309.489.655

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	(3.250.000.000)	3.250.000.000	(3.250.000.000)
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	-	2.829.396.548	-
Các đối tượng khác	15.814.919.464	(3.060.858.590)	16.742.247.756	(3.587.726.303)
	21.894.316.012	(6.310.858.590)	22.821.644.304	(6.837.726.303)
Trong đó:				
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	3.452.708.304	-	3.383.482.960	-

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	2.030.100.000.000	-	2.027.000.000.000	-
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (ii)	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	83.439.025.190	-
Phải thu khác	5.551.029.440	(650.751.012)	3.778.485.245	(650.751.012)
	2.065.651.029.440	(650.751.012)	2.144.217.510.435	(650.751.012)
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	692.789.353.558	-	83.446.948.068	-

- (i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Noble Palace Tây Thăng Long (Tên cũ: Sunshine Grand Capital)	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 và Phụ lục 02 ngày 29/8/2025 - đáo hạn ngày 01/9/2026
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Noble Empire	Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HĐĐC/XĐ-SVN ngày 25/12/2024, Phụ lục 01 ngày 17/11/2025 - đáo hạn ngày 25/12/2026
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty Cổ phần phát triển đầu tư - xây dựng Bách Giang - DCI	Công ty Cổ phần Sunshine Dream House	Sunshine Rivernia Grand Marina	Xã Đại Phước, Đồng Nai	8.000.000	4,44%	800.000.000.000	692.250.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 1706/2026/HĐĐC/LB-DCI ngày 17/6/2026 - đáo hạn ngày 17/6/2027
3.164.400.000.000 2.030.100.000.000										

- (ii) Phản ánh khoản tiền đặt cọc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân Lộc Phát theo Hợp đồng nguyên tắc số 07/HĐNT/SAD-XLP ngày 24 tháng 6 năm 2021 để cùng hợp tác đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Khu dân cư mới và chợ kết hợp - thương mại thuộc địa giới hành chính Phường Quảng Thọ, Thành phố Sầm Sơn và Xã Quảng Tâm, Thành phố Thanh Hóa.

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	VND Thời gian quá hạn	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	VND Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	Trên 3 năm	3.250.000.000	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	Trên 3 năm	1.000.000.000	-	Trên 3 năm
Các đối tượng khác	2.711.609.602	-	Trên 3 năm	3.395.750.638	157.273.323	Trên 3 năm
	6.961.609.602	-		7.645.750.638	157.273.323	
Dự phòng đã trích lập		6.961.609.602			7.488.477.315	

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	293.916.590.400	-	447.143.591.238	-
Hàng hoá	679.936.262	-	679.936.262	-
	294.596.526.662	-	447.823.527.500	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	132.264.935.559	132.264.935.559
Dự án Sunshine Center(i)	90.873.487.751	90.873.487.751
Dự án Sunshine Garden (i)	39.400.575.014	38.757.054.823
Dự án Sunshine Green Iconic	28.854.837.122	110.329.119.440
Dự án Sunshine City	2.522.754.954	2.522.754.954
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	-	72.396.238.711
	293.916.590.400	447.143.591.238

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	(Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm trách nhiệm	6.647.727.272	14.625.000.000
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	125.601.772	283.515.739
	6.773.329.044	14.908.515.739
b. Dài hạn		
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	211.039.481	332.529.942
	211.039.481	332.529.942

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
Số dư cuối kỳ	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	5.912.230.724	80.915.932.667	596.207.315	87.424.370.706
Khấu hao trong kỳ	2.298.780.620	1.944.644.830	33.067.260	4.276.492.710
Số dư cuối kỳ	8.211.011.344	82.860.577.497	629.274.575	91.700.863.416
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	155.002.412.760	11.570.272.423	200.155.851	166.772.841.034
Tại ngày cuối kỳ	152.703.632.140	9.625.627.593	167.088.591	162.496.348.324

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 15.153.530.909 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 15.153.530.909 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City với giá trị còn lại là 72.467.746.111 VND mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty sở hữu đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (“VPBank”) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 73.541.855.664 VND, đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 6.894.306.234 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7.000.372.484 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
Mua mới trong kỳ	-	795.140.000	795.140.000
Số dư cuối kỳ	7.698.160.000	26.542.140.000	34.240.300.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	13.350.214.509	13.350.214.509
Khấu hao trong kỳ	-	2.137.961.664	2.137.961.664
Số dư cuối kỳ	-	15.488.176.173	15.488.176.173
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	7.698.160.000	12.396.785.491	20.094.945.491
Tại ngày cuối kỳ	7.698.160.000	11.053.963.827	18.752.123.827

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
Tăng trong kỳ	7.885.363.217	-	7.885.363.217
Số dư cuối kỳ	1.344.204.628.119	1.833.485.455	1.346.038.113.574
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	548.590.232.458	1.816.325.520	550.406.557.978
Trích khấu hao trong kỳ	10.382.351.325	17.159.935	10.399.511.260
Số dư cuối kỳ	558.972.583.783	1.833.485.455	560.806.069.238
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	787.729.032.444	17.159.935	787.746.192.379
Tại ngày cuối kỳ	785.232.044.336	-	785.232.044.336

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Viki như sau:

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.572.668.641 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 645.065.348.997 VND và 182.507.405.406 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City với giá trị còn lại là 29.558.943.180 VND mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - Công ty con của Công ty sở hữu đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 30.055.811.712 VND, đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 486.918.239.053 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 490.957.086.538 VND).

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	36.486.945.359	198.740.509.428	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	565.895.753.233	383.388.347.827	182.507.405.406	564.684.431.677	381.373.556.412	183.310.875.265
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	16.231.266.770	49.856.779.912	66.088.046.682	15.500.167.265	50.587.879.417
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	36.328.613.661	19.572.668.641	55.901.282.302	35.982.194.747	19.919.087.555
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	343.755.980.806	9.201.299.857	334.554.680.949	337.081.939.145	5.254.490.639	331.827.448.506
	1.346.038.113.574	560.806.069.238	785.232.044.336	1.338.152.750.357	550.406.557.978	787.746.192.379

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
Dự án Sunshine Center (i)	127.982.942.807	127.982.942.807
	127.982.942.807	127.982.942.807

- (i) Phản ánh giá trị diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	12.987.190.469
Công ty Cổ phần S-Decoro	12.751.359.170	12.751.359.170
Các đối tượng khác	49.534.143.736	46.362.348.743
	75.272.693.375	72.100.898.382
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	22.358.104.906	26.455.096.203
(Chi tiết tại Thuyết minh số 38)		

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Garden	5.126.245.378	5.177.131.339
Khác	363.349.215	312.445.697
	5.489.594.593	5.489.577.036

19. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Cổ tức phải trả (i)	243.750.000.000	-
	243.750.000.000	-
Trong đó:		
Phải trả cổ tức cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	243.663.595.500	-

- (i) Chi tiết tại Thuyết minh số 26.

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

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp/bù trừ trong kỳ VND	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	111.341.931	-	88.273.545
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	5.825.678	5.436.003	6.895.978	7.285.653
Các loại thuế, phí khác	-	117.284.737	128.389.779	11.105.042
	412.674.001	234.062.671	135.285.757	313.897.087
Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	3.750.246.838	16.874.740.597	4.243.468.226	16.381.519.209
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.280.315.178	79.485.112.543	113.336.626.292	120.428.801.429
Thuế thu nhập cá nhân	4.082.465.154	5.566.592.450	8.191.686.036	1.457.371.568
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	321.646.241	3.591.902.693	1.466.595.790	2.446.953.144
Các loại thuế, phí khác	-	2.500.495.823	2.034.302.631	466.193.192
	162.434.673.411	108.018.844.106	129.272.678.975	141.180.838.542

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	51.328.820.259	58.788.910.282
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	40.692.712.540	226.350.033.906
Trích trước hoa hồng môi giới phải trả	14.865.894.564	14.865.894.564
Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	12.098.038.353	28.378.150.682
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	7.540.275.153
Tiền thuê đất phải trả	5.838.439.622	3.597.986.999
Chi phí phải trả khác	27.048.648.611	25.387.268.607
	159.412.829.102	364.908.520.193
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	463.871.960	2.285.483.089
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	249.792.551.629	211.757.137.495
	249.792.551.629	211.757.137.495

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	4.624.553.492
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	363.571.517	466.814.905
	4.988.125.009	5.091.368.397
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	170.242.869.546	172.567.992.270
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	829.494.760	996.866.786
	171.072.364.306	173.564.859.056

- (i) Theo Hợp đồng chuyển nhượng số 1111/HĐCN/SAD-TLV ngày 11 tháng 11 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty ("Bên A") và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A đã đồng ý chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng, quyền khai thác kinh doanh và quyền hưởng lợi từ việc sử dụng/khai thác kinh doanh đối với khối Duplex khách sạn thuộc Dự án Sunshine Palace.

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (i)	372.300.000.000	388.500.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	327.068.658.504	318.947.861.944
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	143.242.748.781	143.157.396.582
Nhận đặt cọc mua diện tích thương mại (iv)	41.618.320.246	401.184.246
Phí, lệ phí làm sổ	9.497.429.225	9.574.810.902
Các khoản phải trả khác	4.973.345.317	12.547.006.371
	898.700.502.073	873.128.260.045
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	736.834.000	7.540.000
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	136.120.000	136.120.000
	136.120.000	136.120.000

- (i) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 3 năm 2025. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Theo Hợp đồng và Phụ lục, lợi nhuận hợp tác được phân chia từ lợi nhuận sau thuế theo mức 85% của tỷ lệ tương ứng giữa giá trị vốn góp của từng bên và tổng chi phí thực hiện dự án tại từng thời điểm; định kỳ hàng năm, các bên tạm tính lợi ích phân chia cho Đại Phát theo tỷ lệ 13%/năm và được căn trừ vào phần lợi nhuận Đại Phát được hưởng khi tất toán hợp đồng. Việc phân chia lợi nhuận được thực hiện tối đa 60 ngày kể từ ngày hợp đồng hết hiệu lực; trường hợp lợi nhuận được phân chia thấp hơn số lợi ích đã tạm tính, Đại Phát có trách nhiệm hoàn trả phần chênh lệch cho Long Biên.

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.
- Kinh phí bảo trì của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đình để quyết toán số tiền cần bàn giao.
- (iii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (iv) Phản ánh các khoản đặt cọc mua căn hộ và diện tích thương mại, bao gồm 41.217.136.000 VND từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long chuyển cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – Công ty con của Công ty theo thỏa thuận đặt cọc số 03/TTĐC/KLB-XĐ ngày 24 tháng 3 năm 2026 để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán khu dịch vụ thương mại tại tầng 1, tòa S5-6, thuộc dự án Sunshine City Hà Nội. Thời hạn đặt cọc là 180 ngày kể từ ngày Công ty nhận đủ tiền cọc.

24. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu kỳ		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	17.550.000.000	2.000.000.000	17.550.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	17.550.000.000	-	17.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (I)	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.126.945.807.342	978.830.192.658	2.127.091.700.000	978.684.300.000
Trái phiếu đến hạn thanh toán (b.ii)	2.126.945.807.342	978.830.192.658	2.127.091.700.000	978.684.300.000
	2.144.495.807.342	980.830.192.658	2.144.641.700.000	980.684.300.000
Trong đó:				
Vay ngắn hạn bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 38)	17.550.000.000			2.000.000.000

- (i) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương - bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng vay tiền số 3103/2026/HDVV/CPTC-LONGBIEN ngày 31 tháng 3 năm 2026 với tổng số tiền là 2.000.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 8%/năm.

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn	929.185.750.785	19.159.012.118	-	948.344.762.903
Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki (i)	929.185.750.785	19.159.012.118	-	948.344.762.903
- Gốc vay	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
- Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	(70.814.249.215)	19.159.012.118	-	(51.655.237.097)
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.105.630.107.342	145.892.658	2.127.091.700.000	978.684.300.000
	4.034.815.858.127	19.304.904.776	2.127.091.700.000	1.927.029.062.903
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.126.945.807.342			978.684.300.000
- Số phải trả sau 12 tháng	1.907.870.050.785			948.344.762.903

- (i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn thanh toán lãi vay được quy định trong từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 12,1% - 12,5%/năm. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

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

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

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

- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") - công ty con của Công ty phát hành. Đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình. Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành nhằm tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đình sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Xuân Đình chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm 2025, Xuân Đình đã đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng với tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn là 978.684.300.000 VND.

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND và gói 3 (XDCCH2126003) với tổng giá trị 1.200.000.000.000 VND cho trái chủ.

Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 06);
- Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh, phát triển Dự án Noble Crystal Riverside (tên trước đây: Sunshine Diamond River) - Khu nhà ở cao tầng phường Phú Thuận (Không bao gồm giá trị phát sinh từ khối nhà có tên gọi B, C) tại phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Chủ đầu tư hiện tại của Dự án là Big Gain sau khi hoàn tất nhận chuyển nhượng toàn bộ Dự án từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	VND			VND		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	978.684.300.000	10,04%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027
	978.684.300.000			978.684.300.000		
Gói 1 (XDCCH2124001)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-		Đã tất toán toàn bộ	927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
	-			927.091.700.000		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-		Đã tất toán toàn bộ	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	-			(145.892.658)		
	-			1.199.854.107.342		
Tổng cộng	978.684.300.000			3.105.630.107.342		

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	978.684.300.000	2.126.945.807.342
Trong năm thứ hai	1.000.000.000.000	1.978.684.300.000
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	(51.655.237.097)	(70.814.249.215)
	1.927.029.062.903	4.034.815.858.127
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(978.684.300.000)	(2.126.945.807.342)
Số phải trả sau 12 tháng	948.344.762.903	1.907.870.050.785

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i) VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số dư đầu kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	3.140.207.024.724	585.335.630.505	6.519.554.374.014
(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	(231.490.503.743)	(8.489.189.397)	(239.979.693.140)
Số dư cuối kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	2.908.716.520.981	576.846.441.108	6.279.574.680.874
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số dư đầu kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	2.740.921.074.336	572.817.701.063	6.107.750.494.184
Lợi nhuận/(Lỗ) trong kỳ	-	-	-	1.855.254.900.601	(5.473.089.383)	1.849.781.811.218
Cổ tức công bố (ii)	-	-	-	(243.750.000.000)	-	(243.750.000.000)
Số dư cuối kỳ	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	4.352.425.974.937	567.344.611.680	7.713.782.305.402

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu xác định bằng chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/SSH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 5 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty mẹ đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 với số tiền là 243.750.000.000 VND. Ngày đăng ký cuối cùng là 26 tháng 6 năm 2026 và Công ty đã thực hiện thanh toán vào ngày 10 tháng 7 năm 2026.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 17 ngày 22 tháng 5 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	3.748.670.700.000	99,96	3.748.670.700.000	99,96
Cổ đông khác	1.329.300.000	0,04	1.329.300.000	0,04
	3.750.000.000.000	100,00	3.750.000.000.000	100,00

Theo Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng 16 tháng 4 năm 2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty có một cổ đông lớn sở hữu 99,96% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết. Theo đó, Công ty không đáp ứng điều kiện có tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ và do đó không đáp ứng điều kiện công ty đại chúng theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15. Căn cứ Công văn số 4784/UBCK-GSĐC ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi việc đáp ứng điều kiện công ty đại chúng trong vòng một năm kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2026.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Công ty và các công ty con không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	557.968.404.373	310.933.181.762
Doanh thu cho thuê	6.937.802.508	7.682.787.783
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	1.697.356.147	3.188.257.660
Doanh thu khác	4.099.927.234	3.237.741.941
	570.703.490.262	325.041.969.146
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	4.996.855.092	12.420.942.107

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	191.324.608.076	225.953.710.904
Giá vốn bất động sản đầu tư	11.796.350.380	10.317.261.693
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.219.796.985	4.496.694.944
Giá vốn khác	2.536.275.608	1.174.645.981
	206.877.031.049	241.942.313.522

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	188.725.734.621	226.119.360.369
Chi phí nhân công	40.883.681.478	46.002.442.276
Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	27.777.543.626	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	16.813.965.634	17.390.827.421
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.836.490.264	37.469.718.253
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	(728.032.883)	259.786.403
Chi phí khác	2.500.006.335	1.470.731.766
	298.809.389.075	328.712.866.488

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	235.102.344.702	237.235.879.854
	235.102.344.702	237.235.879.854
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	94.253.111.777	47.716.597.259

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	163.018.869.199	199.049.751.071
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	19.159.012.118	49.723.459.994
Chi phí hợp tác đầu tư	24.519.887.671	25.770.452.055
Chi phí liên quan tới trái phiếu	2.334.359.500	3.302.669.200
Chi phí phát hành trái phiếu	145.892.657	385.467.199
Chi phí tài chính khác	3.468.538.644	407.211.938
	212.646.559.789	278.639.011.457
Trong đó		
Chi phí hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 38)	2.520.081.418	4.761.822.561

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thường, hoa hồng đại lý	-	15.262.903.858
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.172.655.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.697.499.996	1.697.499.996
Chi phí bán hàng khác	1.448.012.964	(248.798.215)
	3.145.512.960	17.884.260.680
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	40.883.681.478	47.287.005.290
Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	27.777.543.626	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.897.848.532	4.963.831.958
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(526.867.713)	290.690.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.279.824.577	11.941.008.857
Chi phí khác	4.474.814.566	4.403.756.181
	88.786.845.066	68.886.292.286

34. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	5.571.943.488	5.811.584.529
Chi phí phạt chậm nộp thuế	5.343.369.209	8.302.345.272
Các khoản khác	533.169.293	242.201.419
	11.448.481.990	14.356.131.220

35. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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	79.485.112.543	22.281.307.574
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	79.485.112.543	22.281.307.574

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.801.946.619	-
Tổng chi phí thuế thu nhập hoãn lại	1.801.946.619	-

36. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận/(Lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.855.254.900.601	(231.490.503.743)
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.855.254.900.601	(231.490.503.743)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	375.000.000	375.000.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.947	(617)

37. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho dự án nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 132,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 139,7 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 09, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2026 là 1.134,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.026,6 tỷ VND).

38. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes)	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt đến ngày 12 tháng 6 năm 2026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Cá nhân liên quan đến cán bộ chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt đến ngày 31 tháng 12 năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt từ ngày 03 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.996.855.092	12.420.942.107
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	2.754.981.817	2.793.190.906
Ngân hàng TMCP Kiên Long (*)	Doanh thu cho thuê bất động sản	732.170.920	779.596.362
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Doanh thu cho thuê bất động sản	634.741.467	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	388.888.888	388.888.888
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	336.072.000	989.594.322
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Doanh thu cho thuê xe ô tô	150.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.469.671.629
Mua hàng hóa và dịch vụ		37.852.942.082	190.472.415.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí tư vấn quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản	27.777.543.626	134.918.181
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	5.289.121.636	7.443.749.661
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	2.785.849.355	1.085.240.455
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	480.000.000	480.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	411.436.364	184.636.364
Ngân hàng TMCP Kiên Long (*)	Chi phí phát hành thư bảo lãnh	385.727.931	248.597.315
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	359.569.071	1.945.960.925
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	288.194.099	285.239.506
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe	61.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Chi phí tiền lì xì	12.300.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	2.200.000	24.643.140.237
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm	-	178.060.410
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	-	148.650.150.283
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí thi công xây dựng	-	5.171.945.829
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, dịch vụ vận chuyển	-	20.775.926

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Đặt cọc mua cổ phần		692.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI (*)	Đặt cọc mua cổ phần	692.250.000.000	Chưa là bên liên quan
Nhận đặt cọc bán Tài sản cố định		41.217.136.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long (*)	Nhận đặt cọc bán Tài sản cố định	41.217.136.000	-
Phí dịch vụ chi hộ		620.900.800	429.264.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	473.140.800	429.264.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Phí dịch vụ chi hộ	147.500.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	260.000	-
Thu hồi khoản cho vay		542.720.000.000	50.250.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Thu hồi khoản cho vay	354.990.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Thu hồi khoản cho vay	161.820.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Thu hồi khoản cho vay	14.250.000.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	11.660.000.000	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Thu hồi khoản cho vay	-	250.000.000
Cho vay		1.030.260.000.000	810.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Cho vay	933.060.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Cho vay	97.200.000.000	810.000.000.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất		-	313.982.332
Ngân hàng TMCP Kiên Long (*)	Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	313.982.332
Nhận gốc vay		2.000.000.000	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Nhận tiền vay	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Nhận tiền vay	-	13.500.000.000
Trả nợ gốc vay		17.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Trả tiền vay	17.550.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		94.253.111.777	47.716.597.259
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi cho vay	61.554.452.054	41.790.410.958
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Lãi cho vay	13.920.242.191	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	9.405.685.478	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	9.372.732.054	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	-	5.926.186.301

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tài chính		2.520.081.418	4.761.822.561
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	2.334.359.500	3.145.399.000
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Chi phí lãi vay	145.393.151	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Chi phí lãi vay	40.328.767	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	-	1.540.273.973
Ngân hàng TMCP Kiên Long (*)	Chi phí bảo lãnh	-	76.149.588
Chia cổ tức		243.663.595.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chia cổ tức	243.663.595.500	-

(*) Giao dịch phát sinh đến thời điểm Công ty không còn là bên liên quan và kể từ thời điểm Công ty bắt đầu trở thành bên liên quan.

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

Bên liên quan	Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền và tương đương tiền		-	51.587.778.165
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền	Không còn là bên liên quan	51.587.778.165
Phải thu khách hàng ngắn hạn		4.834.945.489	7.309.489.655
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.246.560.000	1.068.480.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.140.000.000	4.573.974.154
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.088.738.535	1.088.738.535
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	673.556.631	560.006.643
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	420.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	180.290.323	18.290.323
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	85.800.000	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		3.452.708.304	3.383.482.960
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Trả trước hợp đồng cung cấp thiết bị	3.383.482.960	3.383.482.960
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Trả trước mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	69.225.344	-



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.469.465.117.255	1.885.417.690.956
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.330.178.753.421	1.333.244.301.367
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Phải thu về cho vay ngắn hạn	932.730.242.191	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	206.556.121.643	552.173.389.589
Đầu tư tài chính dài hạn		240.061.258.081	242.315.572.603
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	240.061.258.081	242.315.572.603
Phải thu ngắn hạn khác		692.789.353.558	83.446.948.068
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần	692.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Phải thu từ bù trừ công nợ ba bên	539.353.558	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	Không còn là bên liên quan	83.439.025.190
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ cho thuê nhà	-	7.922.878
Phải trả người bán ngắn hạn		22.358.104.906	26.455.096.203
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	12.751.359.170	12.751.359.170
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả chi phí tư vấn thiết kế	4.165.645.966	6.315.645.966
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	2.345.505.280	1.319.762.989
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	1.165.306.918	131.626.080
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	809.428.792	5.445.955.759
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Phải trả dịch vụ thuê xe	518.400.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả dịch vụ thuê xe	380.844.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải trả dịch vụ thuê xe	163.080.000	97.200.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí quảng cáo, truyền thông	58.534.780	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	393.546.239

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		463.871.960	2.285.483.089
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí hoàn thiện nội thất	180.442.736	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Dự trả chi phí lãi vay	133.767.124	103.647.945
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Dự trả chi phí lãi vay	40.328.767	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Dự trả chi phí lãi vay	-	1.296.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	441.299.538
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	190.924.927
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	-	85.742.566
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	-	58.534.780
Phải trả ngắn hạn khác		736.834.000	7.540.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả phát sinh từ bù trừ công nợ 3 bên	729.294.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
Phải trả cổ tức		243.663.595.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả cổ tức	243.663.595.500	-
Vay ngắn hạn		2.000.000.000	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Vay ngắn hạn	-	17.550.000.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	3.285.607.830	5.232.451.668
Ông Jun Sungbae	1.200.800.000	779.255.319
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2026)	1.369.548.739	877.965.102
Ông Nguyễn Hà Anh (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)	596.509.091	150.000.000
Ông Phan Ích Long (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)	118.750.000	440.043.052
Bà Nguyễn Thị Phương Loan (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)	-	630.000.000
Bà Đỗ Thị Định (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)	-	862.461.540
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc (Miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2025)	-	1.492.726.655
Thù lao của Hội đồng Quản trị	360.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	120.000.000	86.333.333
Ông Đỗ Anh Tuấn	60.000.000	93.666.667
Ông Jun Sungbae (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)	60.000.000	26.333.333
Ông Nguyễn Nam Việt (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)	44.838.710	26.333.333
Ông Nguyễn Việt Hải	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thảo Linh (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)	15.161.290	-
Bà Đỗ Thị Định (Miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)	-	33.666.667
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh (Miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)	-	33.666.667
Thù lao của Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Ông Đào Ngọc Tuấn Anh (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)	60.000.000	26.333.333
Bà Lê Thị Thu Giang	30.000.000	30.000.000
Ông Trần Đăng Khoa	22.419.355	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Tùng (Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)	7.580.645	-
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)	-	33.666.667
	3.765.607.830	5.712.451.668

39. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.000.000.000	614.500.000.000
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	17.550.000.000	301.000.000.000
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	2.127.091.700.000	121.315.700.000

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền trả lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu) đã trả trong kỳ không bao gồm số tiền 40.692.712.540 VND (kỳ trước: 74.423.432.982 VND), là chi phí lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu phát sinh trong kỳ mà chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm số tiền 262.015.999.966 VND (kỳ trước: 218.197.057.397 VND), là lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trái phiếu dự thu phát sinh trong kỳ mà chưa nhận được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu trong kỳ không bao gồm số tiền 243.750.000.000 VND (kỳ trước: 0 VND), là cổ tức công bố phát sinh trong kỳ nhưng chưa thanh toán cho cổ đông. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu từ đi vay trong kỳ không bao gồm số tiền 19.159.012.118 VND, là chi phí thu xếp và cam kết rút vốn đã phát sinh trong các kỳ trước và phân bổ vào chi phí đi vay trong kỳ này. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Các khoản thu khác/chi khác từ hoạt động kinh doanh

Tiền chi hoàn trả vốn hợp tác kinh doanh trong kỳ với số tiền 16.200.000.000 VND phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con chi trả lợi ích cho các bên theo thỏa thuận tại các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận sau thuế.

Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần trong kỳ với số tiền 692.250.000.000 VND phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con chuyển cho các đối tác là doanh nghiệp để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng cổ phần nhưng chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tiền thu về đặt cọc chuyển nhượng cổ phần trong kỳ với số tiền 689.150.000.000 VND phản ánh các khoản tiền Công ty và các công ty con nhận hoàn trả từ các đối tác là doanh nghiệp liên quan đến các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần đã thanh lý trong kỳ.

Tiền thu từ nhận đặt cọc thanh lý bất động sản đầu tư trong kỳ với số tiền 41.217.136.000 VND phản ánh các khoản tiền đặt cọc nhận được từ đối tác để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán bất động sản đầu tư là phần diện tích thương mại tại một số dự án mà các công ty con của Công ty đang nắm giữ nhưng chưa ký kết hợp đồng mua bán chính thức cho đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

40. 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 cần được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.



Đoàn Đức Thái
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc/Người đại diện theo
pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026