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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
DN: C=VN, L=HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106784499, E=NGUYENVANCONGTTAK4@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.10.30 16:18:34+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	8 - 29

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 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 độc lập (miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026) Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)
Bà Lê Thảo Linh	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Đinh Chí Hiếu	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật (bổ nhiệm ngày 22 tháng 10 năm 2026)
Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện pháp luật (miễn nhiệm ngày 22 tháng 10 năm 2026)
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 2 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106... - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đinh Chí Hiếu
Tổng Giám đốc/
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**281.591.326.758**	**309.244.817.603**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**4**	**5.951.424.914**	**8.616.864.882**
1.	Tiền	111		5.951.424.914	8.616.864.882
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**51.965.279.412**	**77.151.005.587**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	45.682.969.075	70.634.033.674
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	5.978.765.639	5.269.942.486
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135		303.544.698	1.247.029.427
III.	**Hàng tồn kho**	**140**		**223.138.423.310**	**223.138.423.310**
1.	Hàng tồn kho	141	7	223.138.423.310	223.138.423.310
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**536.199.122**	**338.523.824**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	-	138.908.348
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	162		436.820.535	-
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	99.378.587	199.615.476
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**4.779.967.590.666**	**4.787.062.542.816**
I.	**Tài sản cố định**	**220**		**17.514.041.795**	**17.455.527.114**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	9	9.153.265.127	9.757.367.114
	- Nguyên giá	*222*		*58.677.082.937*	*58.677.082.937*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(49.523.817.810)*	*(48.919.715.823)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	10	8.360.776.668	7.698.160.000
	- Nguyên giá	*228*		*9.493.300.000*	*8.698.160.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.132.523.332)*	*(1.000.000.000)*
II.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**11**	**68.899.269.311**	**70.506.966.972**
	- Nguyên giá	*241*		*121.989.328.984*	*121.989.328.984*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(53.090.059.673)*	*(51.482.362.012)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**128.069.257.807**	**127.982.942.807**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	128.069.257.807	127.982.942.807
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**13**	**4.565.439.617.712**	**4.571.032.074.611**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		4.226.525.000.000	4.226.525.000.000
2.	Đầu tư vào công ty liên kết	262		450.000.000.000	450.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(111.085.382.288)	(105.492.925.389)
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**45.404.041**	**85.031.312**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	8	45.404.041	85.031.312
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**5.061.558.917.424**	**5.096.307.360.419**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**555.204.864.669**	**268.733.426.580**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**288.841.934.025**	**63.381.211.656**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	7.135.500.463	9.190.145.269
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	312.445.697	312.445.697
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		34.734.375	-
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	1.900.510.837	7.148.358.503
5.	Phải trả người lao động	315		4.706.894.526	13.689.755.771
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	16.819.526.628	13.763.405.283
7.	Phải trả ngắn hạn khác	320	18	17.883.971.244	19.245.713.626
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	240.000.000.000	-
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		48.350.255	31.387.507
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**266.362.930.644**	**205.352.214.924**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334	17	36.802.510.710	25.249.187.531
2.	Vay dài hạn	339	19	229.500.000.000	180.000.000.000
3.	Dự phòng phải trả dài hạn	343		60.419.934	103.027.393
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**4.506.354.052.755**	**4.827.573.933.839**
1.	**Vốn góp của chủ sở hữu**	**411**	**20**	**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 cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		756.674.561.846	1.077.894.442.930
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*834.144.442.930*	*1.180.899.406.828*
	- Lỗ kỳ này/năm nay	*420b*		*(77.469.881.084)*	*(103.004.963.898)*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**5.061.558.917.424**	**5.096.307.360.419**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Đinh Chí Hiếu**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc/**
		Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

QUÝ 3/2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	9 tháng năm 2026	9 tháng năm 2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**22**	**2.537.444.445**	**28.120.436.803**	**7.611.242.425**	**81.103.395.134**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.537.444.445**	**28.120.436.803**	**7.611.242.425**	**81.103.395.134**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.027.851.732	25.197.344.843	3.205.043.131	72.145.073.613
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**1.509.592.713**	**2.923.091.960**	**4.406.199.294**	**8.958.321.521**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	6.416.172	4.885.019	17.039.067	17.652.695
6.	Chi phí tài chính	23	25	6.613.216.456	18.358.844	23.164.635.629	48.942.099
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*10.006.224.658*	-	*17.500.471.233*	-
7.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	19.577.254.218	1.105.568.138	58.703.985.845	4.461.587.676
8.	**(Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-26))**	**30**		**(24.674.461.789)**	**1.804.049.997**	**(77.445.383.113)**	**4.465.444.441**
9.	Thu nhập khác	31		81.875.046	152.008.757	183.088.215	957.152.306
10.	Chi phí khác	32	27	999.996	20.954.650	207.586.186	387.829.214
11.	**Thu nhập khác (40=31-32)**	**40**		**80.875.050**	**131.054.107**	**(24.497.971)**	**569.323.092**
12.	**Tổng (lỗ)/ lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**(24.593.586.739)**	**1.935.104.104**	**(77.469.881.084)**	**5.034.767.533**
13.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51		-	594.343.229	-	1.003.531.722
14.	**(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**(24.593.586.739)**	**1.340.760.875**	**(77.469.881.084)**	**4.031.235.811**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Đinh Chí Hiếu**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc/**
		Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế đến ngày 30/09/2026	Luỹ kế đến ngày 30/09/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***(Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***(77.469.881.084)***	***5.034.767.533***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.344.322.980	8.111.041.153
	Các khoản dự phòng	03	5.566.812.188	(61.681.432)
	Chi phí đi vay	06	17.500.471.233	-
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(52.058.274.683)***	***13.084.127.254***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	24.849.152.529	(15.611.324.020)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	-	(12.875.810.888)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(15.954.017.233)	6.866.541.457
	Thay đổi chi phí chờ phân bổ	12	178.535.619	218.082.585
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(42.984.613.768)***	***(8.318.383.612)***
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	(5.430.826.200)	(1.620.445.139)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(5.430.826.200)***	***(1.620.445.139)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế đến ngày 30/09/2026	Luỹ kế đến ngày 30/09/2025
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	289.500.000.000	-
2.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(243.750.000.000)	
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	**45.750.000.000**	-
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(2.665.439.968)**	**(9.938.828.751)**
	Tiền đầu kỳ	**60**	**8.616.864.882**	**16.049.023.616**
	Tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**5.951.424.914**	**6.110.194.865**

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Đinh Chí Hiếu**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc/**
		Người đại diện theo pháp luật
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty) 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 05 năm 2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 102 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 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, công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
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	SH03-01, Tòa R3 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 phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
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 riêng

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

Năm tài chính

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

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.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. 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 riêng giữa niên độ này.

3. 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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được 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 và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là 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 trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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.

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, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 là 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 năm 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Bất động sản đầu tư 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
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18,6ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

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 tường 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
Bất động sản đầu tư khác	04 - 05

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 bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

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

Chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. 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 năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; 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 từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.
Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.
Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (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 giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	205.528.076	211.496.086
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.745.896.838	8.405.368.796
Trong đó:		
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh	*4.485.952.603*	*4.482.849.184*
Ngân hàng TMCP Kiên Long	*1.101.192.376*	*3.762.056.134*
Khác	*158.751.859*	*160.463.478*
	5.951.424.914	**8.616.864.882**
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	**3.762.056.134**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.396.851.271
Phải thu phí quản lý dự án	-	28.219.000.000
Khác	3.286.117.804	18.182.403
	45.682.969.075	**70.634.033.674**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**735.300.000**	**28.219.000.000**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	2.618.519.091	1.909.695.938
	5.978.765.639	**5.269.942.486**

7. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble"	132.264.935.559	132.264.935.559
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	90.873.487.751
	223.138.423.310	**223.138.423.310**

(i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các tài sản này được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Các khoản khác	-	138.908.348
	-	**138.908.348**
b. Dài hạn		
Các khoản khác	45.404.041	85.031.312
	45.404.041	**85.031.312**

9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	7.424.637.483	51.089.945.454	162.500.000	58.677.082.937
Số dư tại ngày 30/09/2026	**7.424.637.483**	**51.089.945.454**	**162.500.000**	**58.677.082.937**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2026	424.264.999	48.332.950.824	162.500.000	48.919.715.823
Khấu hao trong kỳ	159.099.375	445.002.612	-	604.101.987
Số dư tại ngày 30/09/2026	**583.364.374**	**48.777.953.436**	**162.500.000**	**49.523.817.810**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư tại ngày 01/01/2026	**7.000.372.484**	**2.756.994.630**	**-**	**9.757.367.114**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**6.841.273.109**	**2.311.992.018**	**-**	**9.153.265.127**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.508.695.454 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 5.508.695.454 VND).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 6.841.273.109 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Tăng trong kỳ	-	795.140.000	795.140.000
Số dư tại ngày 30/09/2026	**7.698.160.000**	**1.795.140.000**	**9.493.300.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Khấu hao trong kỳ	-	132.523.332	132.523.332
Số dư tại ngày 30/09/2026	**-**	**1.132.523.332**	**1.132.523.332**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	**7.698.160.000**	**-**	**7.698.160.000**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**7.698.160.000**	**662.616.668**	**8.360.776.668**

Tài sản cố định vô hình tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.000.000.000 VND).

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	120.155.843.529	1.833.485.455	121.989.328.984
Số dư tại ngày 30/09/2026	**120.155.843.529**	**1.833.485.455**	**121.989.328.984**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2026	49.666.036.492	1.816.325.520	51.482.362.012
Khấu hao trong kỳ	1.590.537.726	17.159.935	1.607.697.661
Số dư tại ngày 30/09/2026	**51.256.574.218**	**1.833.485.455**	**53.090.059.673**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư tại ngày 01/01/2026	**70.489.807.037**	**17.159.935**	**70.506.966.972**
Số dư tại ngày 30/09/2026	**68.899.269.311**	**-**	**68.899.269.311**

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại phường Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	49.499.810.128	66.088.046.682	50.587.879.417
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	55.901.282.302	19.399.459.183	55.901.282.302	19.919.087.555
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	*24.249.323.982*	*19.399.459.183*	*24.249.323.982*	*19.919.087.555*
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	*31.651.958.320*	-	*31.651.958.320*	-
	121.989.328.984	**68.899.269.311**	**121.989.328.984**	**70.506.966.972**

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.399.459.183 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 33.485.443.775 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 33.167.011.957 VND).

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 09 năm 2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Dự án Sunshine Center (i)	128.069.257.807	127.982.942.807
	128.069.257.807	**127.982.942.807**

(i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm 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 09 năm 2026, các tài sản này đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(111.085.382.288)	473.475.000.000	(105.492.925.389)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	542.000.000.000	-	542.000.000.000	-
	4.226.525.000.000	**(111.085.382.288)**	**4.226.525.000.000**	**(105.492.925.389)**
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
	450.000.000.000	**-**	**450.000.000.000**	**-**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 9 tháng 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.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 30.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	25.955.759	5.445.955.759
Công ty TNHH Du Lịch Vietcolor	1.980.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	1.204.054.798	1.204.054.798
Công ty cổ phần Tập Đoàn Công Nghệ UNICLOUD	-	735.199.789
Khác	3.925.489.906	1.804.934.923
	7.135.500.463	**9.190.145.269**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**2.959.032.698**	**7.623.202.645**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Khác	312.445.697	312.445.697
	312.445.697	**312.445.697**

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

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp/phải thu trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	111.341.931	-	88.273.545
Các loại thuế khác	-	117.284.737	128.389.779	11.105.042
	199.615.476	**228.626.668**	**128.389.779**	**99.378.587**
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.750.246.838	783.894.560	4.534.141.398	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.398.111.665	3.819.917.466	5.317.518.294	1.900.510.837
	7.148.358.503	**4.603.812.026**	**9.851.659.692**	**1.900.510.837**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	7.540.275.153
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	1.337.972.054	2.011.928.535
Thuế đất phải trả	1.131.747.871	773.640.913
Chi phí lãi vay	5.589.041.096	-
Chi phí phải trả khác	1.220.490.454	3.437.560.682
	16.819.526.628	**13.763.405.283**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**-**	**335.202.273**
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	24.812.176.463	25.170.283.421
Chi phí lãi vay	11.990.334.247	78.904.110
	36.802.510.710	**25.249.187.531**
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**11.990.334.247**	**78.904.110**

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (i)	16.141.758.523	17.450.465.517
Khác	1.742.212.721	1.795.248.109
	17.883.971.244	**19.245.713.626**

(i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:

- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. 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 Dự án Sunshine Center.

- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. 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 thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

  Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập.

19. VAY

a) Vay ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2026	Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2026
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân	-	240.000.000.000	-	240.000.000.000
	-	**240.000.000.000**	**-**	**240.000.000.000**

Phản ánh khoản vay không tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân với lãi suất đi vay 10%/năm và thời hạn vay 12 tháng. Lãi vay trả khi đáo hạn khoản vay.

b) Vay dài hạn

	Tại ngày 01/01/2026	Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2026
	VND		VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	180.000.000.000	49.500.000.000	-	229.500.000.000
	180.000.000.000	**49.500.000.000**	**-**	**229.500.000.000**

Phản ánh khoản vay không tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với lãi suất đi vay 8%/năm và thời hạn vay 24 tháng. Lãi vay trả khi đáo hạn khoản vay.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**1.180.899.406.828**	**4.930.578.897.737**
Lợi nhuận trong năm	-	-	(103.004.963.898)	(103.004.963.898)
Số dư tại ngày 01/01/2026	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**1.077.894.442.930**	**4.827.573.933.839**
Cổ tức chia trong kỳ (i)	-	-	(243.750.000.000)	(243.750.000.000)
Lỗ trong kỳ	-	-	(77.469.881.084)	(77.469.881.084)
Số dư cuối kỳ này	**3.750.000.000.000**	**(320.509.091)**	**756.674.561.846**	**4.506.354.052.755**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/SSH/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 05 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025 với số tiền 243.750.000.000 VNĐ. Ngày đăng ký cuối cùng là ngày 26 tháng 6 năm 2026 và Công ty thực hiện thanh toán toàn bộ số cổ tức này vào ngày 10 tháng 7 năm 2026.

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
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 05 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 09 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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**

21. 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 là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty không có 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 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 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 không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Doanh thu phí quản lý dự án	-	25.455.803.475
Doanh thu chuyển nhượng và cho thuê bất động sản	-	1.006.961.612
Doanh thu khác	2.537.444.445	1.657.671.716
	2.537.444.445	**28.120.436.803**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**290.171.717**	**24.352.444.443**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Giá vốn phí quản lý dự án	-	23.225.813.881
Giá vốn chuyển nhượng và cho thuê bất động sản	-	899.797.837
Giá vốn khác	1.027.851.732	1.071.733.125
	1.027.851.732	**25.197.344.843**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Lãi tiền gửi	6.416.172	4.885.019
	6.416.172	**4.885.019**

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Hoàn trích lập dự phòng khoản đầu tư	(3.417.276.201)	-
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì	24.157.999	18.358.844
Lãi tiền vay	10.006.224.658	-
Khác	110.000	-
	6.613.216.456	**18.358.844**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**4.417.183.562**	**-**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí nhân viên	16.348.861.246	384.163.901
Chi phí khấu hao	135.584.505	174.893.792
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.492.979.623	412.510.229
Chi phí khác	599.828.844	134.000.216
	19.577.254.218	**1.105.568.138**

27. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Khác	999.996	20.954.650
	999.996	**20.954.650**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	-	**594.343.229**

29. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là khoảng 2,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 6,5 tỷ VND).

30. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine	Công ty mẹ
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 Unicloud	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 TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
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 Tập Đoàn Công Nghệ & Tài Chính Noblex	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2026

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 3/2026	Quý 3/2025
		VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 22)		**290.171.717**	**24.352.444.443**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	-	22.560.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	-	1.375.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	194.444.444	194.444.444
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	95.727.273	222.999.999
Mua hàng hóa, dịch vụ		**1.138.484.372**	**1.220.621.198**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ, chi phí ăn ca	1.000.973.972	725.866.522
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ	-	66.378.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí ăn ca, voucher, văn phòng phẩm	-	314.976.676
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng và thuê xe ô tô	-	113.400.000
Công ty cổ phần Tập Đoàn Truyền Thông và Giải Trí ODE	Chi phí ấn phẩm, tổ chức sự kiện	137.510.400	-
Phí dịch vụ chi hộ		**273.238.000**	**247.104.000**
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	273.238.000	247.104.000
Chi phí tài chính		**4.417.183.562**	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí lãi vay	4.417.183.562	-
Đi vay		**19.400.000.000**	
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Nhận gốc vay	19.400.000.000	

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động tài chính:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		-	**3.762.056.134**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	Không còn là bên liên quan	3.762.056.134
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 05)		**735.300.000**	**28.219.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	-	14.427.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	-	11.426.800.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	-	261.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	-	2.103.200.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phí cho thuê xe ô tô	630.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ hoạt động cho thuê bất động sản	105.300.000	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14)		**2.959.032.698**	**7.623.202.645**
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.204.054.798	1.204.054.798
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	-	106.366.219
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện dự án	25.955.759	5.445.955.759
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí phần mềm S-HRM	-	735.199.789
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành và dịch vụ bảo vệ	1.141.994.909	131.626.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thuê xe ô tô	438.516.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí in ấn phẩm	148.511.232	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17.a)		-	**335.202.273**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn phẩm	-	58.534.780
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	-	85.742.566
Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Trích trước chi phí voucher	-	190.924.927

Số dư chủ yếu với bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động tài chính:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 17.b)		**11.990.334.247**	**78.904.110**
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Lãi vay phải trả	11.990.334.247	78.904.110
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)		**229.500.000.000**	**180.000.000.000**
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Gốc vay	229.500.000.000	180.000.000.000

Đỗ Ngọc Anh	**Nguyễn Hà Anh**	**Đinh Chí Hiếu**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc/**
		Người đại diện theo pháp luật

Ngày 30 tháng 10 năm 2026