

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Thành lập tại nước Cộng hòa 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 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 77

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của 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 trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Jun Sungbae	Thành viên
Ông Phạm Đức Hoat	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 30 tháng 5 năm 2026)
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 30 tháng 5 năm 2026)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 8 năm 2026)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 8 năm 2026)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thu Hiền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2026)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2026 và miễn nhiệm đến ngày 28 tháng 8 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc/ 
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

Số: 0340 /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 Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 77, 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 về việc 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 cho 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 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 06 (iii) và 06 (iv) 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 và các khoản cổ phiếu ưu đãi cổ tức năm giữ dài hạn, 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 29 tháng 8 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG 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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		90.312.569.850.983	81.390.842.487.923
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	954.241.038.632	4.800.925.383.906
1. Tiền	111		880.834.201.372	4.790.844.356.509
2. Các khoản tương đương tiền	112		73.406.837.260	10.081.027.397
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	28.729.009.754.895	23.109.741.805.997
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.507.849.033.273	1.167.690.661.136
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		27.221.160.721.622	21.942.051.144.861
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.294.592.605.061	36.833.890.150.962
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	10.866.293.735.639	1.328.527.312.088
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	12.541.049.539.828	13.316.870.859.358
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	24.902.467.113.097	22.204.235.004.632
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(15.217.783.503)	(15.743.025.116)
IV. Hàng tồn kho	140	11	10.184.796.969.448	14.687.123.547.104
1. Hàng tồn kho	141		10.186.475.063.343	14.688.801.640.999
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.678.093.895)	(1.678.093.895)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.149.929.482.947	1.959.161.599.954
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	2.075.686.917.925	1.235.067.334.400
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		73.697.278.792	570.011.451.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	545.286.230	154.082.814.472

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

BẢNG 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		35.491.428.271.926	38.682.015.783.850
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.050.693.044.564	1.062.607.983.570
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	1.050.693.044.564	1.062.607.983.570
II. Tài sản cố định	220		513.153.863.768	514.508.004.959
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	489.226.610.511	489.467.692.105
- Nguyên giá	222		741.090.863.170	729.521.589.510
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(251.864.252.659)	(240.053.897.405)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	23.927.253.257	25.040.312.854
- Nguyên giá	228		69.817.140.061	68.723.760.528
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.889.886.804)	(43.683.447.674)
III. Bất động sản đầu tư	240	16	1.155.879.427.628	1.163.404.117.048
- Nguyên giá	241		1.755.337.243.924	1.747.451.880.707
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(599.457.816.296)	(584.047.763.659)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		22.155.688.560.452	20.002.059.348.972
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	17	22.155.688.560.452	20.002.059.348.972
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		10.305.633.840.925	15.914.305.635.171
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	18	2.655.043.856.479	2.653.456.457.423
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	18	6.018.150.780.000	11.525.318.730.339
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	18	(3.420.903.116)	(1.975.402.988)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	1.635.860.107.562	1.737.505.850.397
VI. Tài sản dài hạn khác	270		310.379.534.589	25.130.694.130
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	17.485.542.097	18.119.039.129
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	19	292.893.992.492	7.011.655.001
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		125.803.998.122.909	120.072.858.271.773

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 cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		102.437.652.274.590	100.209.586.939.955
I. Nợ ngắn hạn	310		60.702.920.047.684	52.698.435.740.035
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	715.836.458.017	1.651.689.533.526
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	29.986.514.204.445	24.556.045.140.002
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		34.226.404.500	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	5.758.328.788.153	6.384.946.302.530
5. Phải trả người lao động	315		37.660.286.756	63.333.895.562
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	4.879.956.284.128	5.137.309.273.870
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	23	33.973.192.786	26.250.320.343
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	6.861.215.149.672	2.180.031.925.244
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	12.390.142.954.406	12.692.798.827.577
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		899.580.373	1.863.776.933
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		4.166.744.448	4.166.744.448
II. Nợ dài hạn	330		41.734.732.226.906	47.511.151.199.920
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	22	249.792.551.629	246.743.320.864
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	23	181.265.845.242	215.286.511.856
3. Phải trả dài hạn khác	338	24	16.066.823.123.923	18.984.455.128.012
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	27	25.197.471.811.976	28.030.439.061.937
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		26.322.308.898	24.927.539.812
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	25	13.056.585.238	9.299.637.439

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	28	23.366.345.848.319	19.863.271.331.818
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
2. Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(2.010.078.875.908)	(2.010.078.875.908)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.374.782.151.275	10.166.724.173.534
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 420a lũy kế đến cuối kỳ trước			10.166.724.173.534	2.031.352.194.033
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 420b kỳ này			4.208.057.977.741	8.135.371.979.501
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.007.274.678.137	2.712.258.139.377
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		125.803.998.122.909	120.072.858.271.773

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc/Người đại diện
theo pháp luật

Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

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	31	11.665.920.561.074	659.025.030.915
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	880.516.933	10.335.023.313
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		11.665.040.044.141	648.690.007.602
4. Giá vốn hàng bán	11	32	5.176.650.742.318	468.697.291.424
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.488.389.301.823	179.992.716.178
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	34	1.495.387.356.865	263.673.807.361
7. Chi phí tài chính	23	35	1.686.183.026.645	192.678.638.842
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.351.534.355.702	22.353.075.276
9. Chi phí bán hàng	25	36	77.358.125.813	23.438.828.298
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	223.462.622.535	87.020.988.437
11. Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh liên kết	27		1.587.399.058	(2.233.273.999)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)+27)	30		5.998.360.282.753	138.294.793.963
12. Thu nhập khác	31		43.495.015.099	5.202.942.045
13. Chi phí khác	32	37	207.919.413.092	21.964.098.257
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(164.424.397.993)	(16.761.156.212)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.833.935.884.760	121.533.637.751
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	1.329.818.532.165	36.990.065.175
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	38	(284.487.568.405)	1.641.555.945
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		4.788.604.921.000	82.902.016.631
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.660.898.828.328	68.429.542.882
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		127.706.092.672	14.472.473.749
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	5.180	228

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc/Người đại diện
theo pháp luật



Nguyễn Hữu Khánh



Hồ Đức Việt



Nguyễn Thị Phương Loan

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 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.833.935.884.760	121.533.637.751
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	34.760.907.354	21.896.975.792
Các khoản dự phòng	03	3.713.009.754	(589.265.189)
Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(1.481.331.554.776)	(224.037.845.830)
Chi phí đi vay	06	1.351.534.355.702	22.353.075.276
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.742.612.602.794	(58.843.422.200)
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(15.722.106.028.412)	(184.313.270.070)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	4.502.326.577.656	207.145.571.267
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	12.139.878.370.226	121.388.928.848
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(839.986.086.493)	(71.683.038.896)
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(340.158.372.137)	117.159.453.038
Chi phí đi vay đã trả	14	(896.554.824.136)	(126.003.268.687)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(397.148.401.753)	(64.352.359.842)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	14.300.644.861.000	510.971.000.000
- Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		475.805.000.000	91.071.000.000
- Tiền thu về từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp		13.575.622.725.000	409.800.000.000
- Tiền thu từ nhận đặt cọc thanh lý bất động sản đầu tư		249.217.136.000	-
- Tiền thu khác		-	10.100.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(17.867.078.403.419)	(2.408.205.760.106)
- Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh		(131.600.000.000)	(70.405.760.106)
- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp		(16.945.643.508.943)	(2.311.600.000.000)
- Tiền chi về hoàn trả đặt cọc		(789.243.852.876)	-
- Tiền chi khác		(591.041.600)	(26.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	622.430.295.326	(1.956.736.166.648)
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	(3.481.359.920.711)	(569.497.689.284)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	19.118.519	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(26.853.691.216.954)	(2.873.393.259.702)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	30.594.389.208.597	5.176.806.657.509
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.212.244.686.450)	(1.005.392.349.582)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	668.134.779.531	422.106.574.851
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.284.752.717.468)	1.150.629.933.792

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 (Trình bày lại)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	9.512.955.273.878	3.021.896.878.039
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(12.648.578.397.010)	(2.404.867.393.718)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(48.738.800.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.184.361.923.132)	617.029.484.321
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(3.846.684.345.274)	(189.076.748.535)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.800.925.383.906	386.043.130.794
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	954.241.038.632	196.966.382.259

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật
		
Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.397 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.469 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%) (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) (*)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96	99,96	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48	99,50	Kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (i)	Hà Nội	99,48	99,50	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty TNHH Dynamic Innovation (ii)	TP. Hồ Chí Minh	96,80	100,00	Kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	93,11	94,50	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
6	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (iv)	Hà Nội	92,00	92,00	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00	55,00	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
8	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00	51,00	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
Công ty con gián tiếp					
1	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hà Nội	99,96	100,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (iii)	Hà Nội	99,29	99,80	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Long Biên	Hà Nội	99,08	99,12	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hà Nội	96,97	97,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Hà Nội	93,97	94,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
6	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (v)	Hà Nội	91,08	99,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Hà Nội	78,48	84,44	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
8	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	TP. Hồ Chí Minh	78,46	99,98	Sản xuất phần mềm
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Hà Nội	77,70	99,00	Dịch vụ thương mại điện tử
10	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91	98,18	Dịch vụ giáo dục
11	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hà Nội	51,28	51,30	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng (iii)	Hà Nội	50,34	52,00	Dịch vụ giáo dục
13	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	TP. Hồ Chí Minh	38,50	70,00	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
Công ty liên kết gián tiếp					
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land (iii)	TP. Hồ Chí Minh	42,39	43,80	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Hà Nội	20,10	21,39	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

(*) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

- (i) Ngày 19 tháng 6 năm 2026, Công ty hoàn thành nhận chuyển nhượng tổng cộng 47,89% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (“DIA”) theo các hợp đồng chuyển nhượng như sau:
- 25.000.000 cổ phần (tương đương 11,11% phần sở hữu) từ Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (“Smartmind”) theo hợp đồng chuyển nhượng số 1906/2026/HĐCN/DIA/SDMS-SSG với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 262.500.000.000 VND;
 - 82.750.000 cổ phần (tương đương 36,78% phần sở hữu) từ Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) theo hợp đồng chuyển nhượng số 1906/2026/HĐCN/DIA/DIC-SSG với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 1.227.748.426.140 VND.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty tại DIA tăng từ 51,11% lên 99% kể từ ngày này, do đó tỷ lệ phần sở hữu (trực tiếp và gián tiếp) của Công ty tại DIA tăng từ 98,89% lên 99,48%, trong khi tỷ lệ quyền biểu quyết không thay đổi.

- (ii) Ngày 23 tháng 6 năm 2026, Công ty hoàn thành chuyển nhượng 40% cổ phần của Dynamic theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2026/HĐCN/DIC/SSG-SKV với Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (“Sky Villa”) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 1.505.200.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ phần sở hữu của Công ty tại Dynamic giảm từ 100% xuống 96,80% kể từ ngày này.

Tại thời điểm lập báo cáo, toàn bộ phần vốn góp của Dynamic thuộc sở hữu của Công ty và Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Dynamic tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

- (iii) Tỷ lệ phần sở hữu của Công ty tại các khoản đầu tư này thay đổi do ảnh hưởng của các giao dịch chuyển nhượng cổ phần của Dynamic và nhận chuyển nhượng cổ phần của DIA.
- (iv) Toàn bộ cổ phần của Sky Villa thuộc sở hữu của Công ty đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô.
- (v) Ngày 12 tháng 6 năm 2026, Sky Villa hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (“Wonderland”) theo các hợp đồng chuyển nhượng như sau:
- 1.250.000 cổ phần (tương đương 4,5% cổ phần) từ Ông Nguyễn Xuân Lượng theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2026/HĐCNCP/SKV-NXL với giá chuyển nhượng là 112.500.000.000 VND;
 - 9.210.526 cổ phần (tương đương 36,84% cổ phần) từ Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc theo hợp đồng chuyển nhượng số 02/2026/HĐCNCP/SKV-KB với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 921.052.600.000 VND;
 - 1.664.474 cổ phần (tương đương 6,66% cổ phần) từ Ông Đỗ Văn Trung theo hợp đồng chuyển nhượng bằng số 03/2026/HĐCNCP/SKV-DVT với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 166.447.400.000 VND.

Theo đó, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại Wonderland tăng từ 46,92% và 51% lên lần lượt là 91,08% và 99,00% kể từ ngày này.

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 những hướng dẫn kế toán mới trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 nên một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất			
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	81.027.397	10.081.027.397
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	1.081.719.836.545	20.860.331.308.316	21.942.051.144.861
Phải thu ngắn hạn khác	23.203.151.420.641	(998.916.416.009)	22.204.235.004.632
Phải thu về cho vay ngắn hạn	19.864.211.492.307	(19.864.211.492.307)	-
Phải thu về cho vay dài hạn	1.339.620.000.000	(1.339.620.000.000)	-
Phải thu dài hạn khác	6.874.775.933.909	(5.812.167.950.339)	1.062.607.983.570
Nguyên giá bất động sản đầu tư	1.846.859.711.560	(99.407.830.853)	1.747.451.880.707
Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(683.455.594.512)	99.407.830.853	(584.047.763.659)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5.713.150.780.000	5.812.167.950.339	11.525.318.730.339
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	88.933.288.343	(70.814.249.214)	18.119.039.129
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	395.170.277.794	1.342.335.572.603	1.737.505.850.397
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.213.185.745.740	(75.876.471.870)	5.137.309.273.870
Phải trả ngắn hạn khác	5.713.031.925.244	(3.533.000.000.000)	2.180.031.925.244
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.159.798.827.577	3.533.000.000.000	12.692.798.827.577
Chi phí phải trả dài hạn	170.866.848.994	75.876.471.870	246.743.320.864
Phải trả dài hạn khác	32.622.062.128.012	(13.637.607.000.000)	18.984.455.128.012
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14.463.646.311.151	13.566.792.750.786	28.030.439.061.937
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	1.553.088.928.848	(1.431.700.000.000)	121.388.928.848
Chi phí đi vay đã trả	(82.393.268.687)	(43.610.000.000)	(126.003.268.687)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1,025,971,000,000	(515.000.000.000)	510.971.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(4,160,015,760,106)	1.751.810.000.000	(2.408.205.760.106)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ đi vay	771.596.878.039	2.250.300.000.000	3.021.896.878.039
Tiền trả nợ gốc vay	(393.067.393.718)	(2.011.800.000.000)	(2.404.867.393.718)

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

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.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực đối với 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. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 43 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kế toán/năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

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 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 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 của kỳ phát sinh 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 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 và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi, 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 khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm các công cụ phái sinh.

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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi 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 vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được 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.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

BCC là thỏa thuận giữa Công ty/công ty con và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên. Các BCC của Công ty và các công ty con được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế ("LNST") hoặc được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC ("BCC chia lợi ích cố định"). 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. Đối với BCC chia lợi ích cố định, nếu bản chất là giao dịch cho vay (bên tham gia BCC góp vào BCC bằng tiền) thì Công ty kế toán như giao dịch cho vay.

Công ty/công ty con là bên kiểm soát và kế toán cho BCC

Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí của BCC vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; 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 của kỳ phát sinh.

- Đối với BCC chia LNST, Công ty ghi nhận chi phí tài chính cho khoản LNST phân chia cho các bên tham gia BCC.

- Đối với BCC chia lợi ích cố định, Công ty ghi nhận ghi chi phí đi vay cho khoản lợi ích phân chia cho các bên tham gia BCC.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi khoản 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, hàng hóa là thành phẩm bất động sản của dự án, hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu, sản phẩm và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

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

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1	Dự án Sunshine Sky City	Lô đất B1 và B4, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation
2	Dự án Sunshine Golden River	Lô CT02A khu đất phía Nam Thăng Long - Giai đoạn II, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3	Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
4	Dự án Khu du lịch và Nhà ở thấp tầng Noble	Sân Golf, Thôn Đa Tốn, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
5	Dự án Sunshine City	Lô đất I.A2.3, khu đất phía Nam Thăng Long giai đoạn II, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình
6	Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch 1.1-HH1, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
7	Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Phường Thượng Cát, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
8	Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở để bán tại khu vực phía Tây Nam đường 70, xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
9	Dự án Noble Palace Tây Thang Long	Xã Ô Diễn, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
10	Dự án Noble Palace Garden	Xã Ô Diễn, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
11	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Golf Mansion	Các ô đất ký hiệu TT-01 đến TT-19 thuộc Dự Án Khu Đô Thị Nam Thăng Long, Phường Đông Ngạc và Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
12	Dự án Noble Palace Tây Hồ - Boutique Mansion	Các ô đất ký hiệu TT20-TT37 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Hàng tồn kho và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho là bất động sản của dự án bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và sản phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản 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

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 bao gồm phần mềm, quyền sở hữu công nghiệp và bản quyền.

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

Số năm

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị của các dự án Công ty do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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 của bất động sản đầu tư.

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Bất động sản thuộc dự án "Dự án Sunshine Sky City"	Lô đất B1, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Dynamic Innovation; Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
2.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine Golden River"	Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
3.	Bất động sản thuộc dự án "Dự án Sunshine Riverside"	Ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
4.	Bất động sản thuộc sàn thương mại King Palace	Số 108 đường Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
5.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, Phường Tây Hồ, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
6.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine Center"	Số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
7.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine City"	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
8.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine Garden"	Ô quy hoạch I1-HH1, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
9.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine Palace"	Lô đất C2/CN3, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
10.	Bất động sản thuộc "Dự án Sunshine Green Iconic"	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

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

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc và thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí chờ phân bổ

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

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

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.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

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 công trình xây dựng

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng được trích lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ/năm theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

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.

Vay

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.

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

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.

Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu được phân bổ theo số lượng cổ phiếu phát hành thành công và không thành công:

- Phần chi phí phân bổ cho cổ phiếu phát hành thành công được bù trừ vào thặng dư vốn.
- Phần chi phí liên quan đến cổ phiếu phát hành không thành công được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- (a) Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai:

Doanh thu từ giao dịch chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền hoặc nghĩa vụ nào liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch chuyển nhượng quyền quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ở; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

Doanh thu hoạt động chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;

- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính toán hợp nhất của kỳ 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.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dồn tích.

Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm cho thuê văn phòng, học phí, khoản phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine Sky City.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chờ phân bổ tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, bất động sản 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 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm phí quản lý trái phiếu và phí phí cam kết rút vốn 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 năm/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.

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 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 hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty 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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	19.815.170.972	16.083.189.070
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	861.019.030.400	4.774.761.167.439
Các khoản tương đương tiền (ii)	73.406.837.260	10.081.027.397
	954.241.038.632	4.800.925.383.906

(i) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo ngân hàng bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân đội	393.735.589.690	875.490.042.536
Ngân hàng TMCP Kiên Long	213.600.719.673	1.282.359.917.828
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	162.813.176.136	65.345.849.701
Khác	90.869.544.901	2.551.565.357.374
	861.019.030.400	4.774.761.167.439

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền theo ngân hàng bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Quân đội	73.406.837.260	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	-	10.081.027.397
	73.406.837.260	10.081.027.397

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất là 3,80%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: lãi suất 4,55%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
			VND			VND
a. Chứng khoán kinh doanh	1.507.849.033.273			1.167.690.661.136		
Cổ phiếu	253.835.300.000	280.985.880.400	-	253.835.300.000	284.236.885.200	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	238.835.300.000	263.585.880.400	-	238.835.300.000	266.911.885.200	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	15.000.000.000	17.400.000.000	-	15.000.000.000	17.325.000.000	-
Trái phiếu chưa niêm yết	1.254.013.733.273	(*)	-	913.855.361.136	(*)	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	28.857.020.829.184			23.679.556.995.258		
b1) Ngắn hạn	27.221.160.721.622			21.942.051.144.861		
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	62.470.604.085	62.470.604.085	-	51.883.179.102	51.883.179.102	-
Trái phiếu (ii)	13.010.538.973	(*)	-	31.811.706.643	(*)	-
- Mệnh giá	10.682.163.796			30.040.671.972		
- Phải thu về lãi trái phiếu	2.328.375.177			1.771.034.671		
Cổ phiếu ưu đãi (iii)	147.889.813.579	(*)	-	1.108.467.605.455	(*)	-
- Mệnh giá	-			1.000.000.000.000		
- Phải thu về cổ tức	147.889.813.579	147.889.813.579	-	108.467.605.455	108.467.605.455	-
Phải thu về cho vay (iv)	26.997.789.764.985	26.997.789.764.985	-	20.749.888.653.661	20.749.888.653.661	-
- Phải thu về gốc cho vay	25.342.828.941.066	25.342.828.941.066	-	19.864.211.492.307	19.864.211.492.307	-
- Phải thu về lãi cho vay	1.654.960.823.919	1.654.960.823.919	-	885.677.161.354	885.677.161.354	-
b2) Dài hạn	1.635.860.107.562			1.737.505.850.397		
Trái phiếu (ii)	7.129.491.399	(*)	-	6.520.919.712	(*)	-
Cổ phiếu ưu đãi (iii)	1.388.649.358.082	(*)	-	388.649.358.082	(*)	-
Phải thu về cho vay (iv)	240.081.258.081	240.081.258.081	-	1.342.335.572.603	1.342.335.572.603	-
- Phải thu về gốc cho vay	227.960.000.000			1.339.620.000.000		
- Phải thu về lãi cho vay	12.121.258.081			2.715.572.603		
	30.364.869.862.457			24.847.247.656.394		

Trong đó:

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)

5.545.486.679.155
246.140.919.712

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

(i) Chi tiết số dư tiền gửi có kỳ hạn theo ngân hàng như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	44.751.526.135	44.389.953.475
Ngân hàng TMCP Kiên Long	17.719.077.950	7.289.211.098
Khác	-	204.014.529
	62.470.604.085	51.883.179.102

(ii) Chi tiết số dư trái phiếu của các công ty con của Công ty nắm giữ như sau:

Tổ chức phát hành	Số dư đầu kỳ VND	Số dư cuối kỳ VND	Số lượng trái phiếu nắm giữ	Lãi suất (%/năm)
a. Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình	31.811.706.643	13.010.538.973	104.821	
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long	16.372.072.479	10.682.163.796	104.821	9,17%
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	10.871.209.382	-	-	
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	2.188.818.424	-	-	
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	608.571.687	-	-	
- Lãi trái phiếu	1.771.034.671	2.328.375.177		
b. Dài hạn				
- Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	6.520.919.712	7.129.491.399	77.665	9,17%
- Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	3.625.023.729	3.625.023.729	35.475	10,20%
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	2.895.895.983	2.895.895.983	26.654	9,67%
	-	608.571.687	7.768	

(iii) Chi tiết cổ phiếu ưu đãi Công ty nắm giữ như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần BĐS Đại Hưng Thịnh	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh	-	500.000.000.000
Phải thu lãi cổ tức ưu đãi	147.889.813.579	108.467.605.455
	147.889.813.579	1.108.467.605.455

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần BĐS Đại Hưng Thịnh (iii.1)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh (iii.1)	500.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (iii.2)	333.420.538.082	333.420.538.082
Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ (iii.3)	55.228.820.000	55.228.820.000
	1.388.649.358.082	388.649.358.082
Tổng cộng	1.536.539.171.661	1.497.116.963.537

(iii.1) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (“Wonderland”) - công ty con của Công ty mua với số lượng nắm giữ là 5.000.000 cổ phần tại mỗi công ty và cổ tức ưu đãi hàng năm bằng 15% mệnh giá cổ phần ưu đãi (100.000 VND/ cổ phần) sau khi hoàn thành chuyển nhượng; và nhận được lãi từ tiền đặt mua cổ phần ưu đãi đến ngày hoàn thành mua cổ phần với mức lãi suất tương đương cổ tức ưu đãi nhận được hàng năm. Trong vòng 05 năm kể từ ngày hoàn thành mua cổ phần, tức ngày 12 tháng 4 năm 2026, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh sẽ mua lại cổ phần ưu đãi theo giá bán lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi dựa trên thỏa thuận với đối tác. Đến ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (“các tổ chức phát hành”) đã không thực hiện quyền mua lại, nghĩa vụ bán lại cổ phần ưu đãi nói trên đã hết hiệu lực, Wonderland có kế hoạch nắm giữ cổ phần ưu đãi đến tháng 4 năm 2028.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, Wonderland đã thế chấp toàn bộ 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này; và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này để bảo đảm cho trái phiếu phát hành.

(iii.2) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty TNHH Dynamic Innovation – các công ty con của Công ty mua tại ngày 22 tháng 9 năm 2025, với số lượng lần lượt là 32.900.000 và 442.180 cổ phần ưu đãi cổ tức, mệnh giá: 10.000 VND, cổ tức ưu đãi: cố định hàng năm 12% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 4 năm kể từ ngày hoàn tất việc chào bán cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

(iii.3) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lượng: 5.522.882 cổ phần ưu đãi cổ tức (chiếm 2,401% vốn điều lệ), mệnh giá: 10.000 VND, cổ tức ưu đãi: cố định hàng năm 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

(iv) Chi tiết số dư phải thu về cho vay như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng Nigma Galaxy	2.911.200.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	2.325.720.000.000	3.640.660.000.000
Khác	21.760.869.764.985	17.109.228.653.661
	26.997.789.764.985	20.749.888.653.661
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần KS Group	240.061.258.081	242.315.572.603
Khác	20.000.000	1.100.020.000.000
	240.081.258.081	1.342.335.572.603
Tổng cộng	27.237.871.023.066	22.092.224.226.264

Phản ánh các khoản cho vay tín chấp các doanh nghiệp với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2026 theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 4%/năm đến 16,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2025: từ 4%/năm đến 12,5%/năm). Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư này 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 đối với các khoản đầu tư cổ phiếu, trái phiếu vào các đơn vị chưa niêm yết.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
		VND		VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	10.763.719.071.046	-	1.003.647.550.043	-
- Phải thu khách hàng tại Dự án Noble Palace Tay Ho – Crown Grand Mansion và Dự án Noble Palace Tay Ho – Regent Grand Mansion (i)	9.733.319.999.967	-	-	-
- Phải thu khách hàng khác	1.030.399.071.079	-	-	-
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị	33.108.249.459	-	42.338.271.417	-
Phải thu từ hoạt động thầu phụ	13.426.344.314	-	242.931.344.314	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	3.016.860.762	-	2.675.597.553	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	53.023.210.058	-	36.934.548.761	-
	10.866.293.735.639	-	1.328.527.312.088	-

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	141.715.045.034	402.739.518.207
---	-----------------	-----------------

- (i) Các khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-20 đến TT-37, CX-05 và Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04 của Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, tại Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội với số tiền là 9.733.319.999.967 VND. Trong kỳ, các sản phẩm bất động sản đã được hoàn thành toàn bộ và được bàn giao cho khách hàng theo biên bản bàn giao của từng bất động sản giữa Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ (“Sunshine Tây Hồ”) - công ty con của Công ty và từng khách hàng, đồng thời, các khách hàng được nhận nhà trước và sẽ thực hiện thanh toán theo tiến độ theo quy định trong từng hợp đồng mua bán và các phụ lục điều chỉnh liên quan đến các hợp đồng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Sunshine Tây Hồ đã được các khách hàng thanh toán đầy đủ theo các mốc thanh toán quy định trong các hợp đồng mua bán giữa Sunshine Tây Hồ và các khách hàng tương ứng với số tiền là 9.246.654.000.000 VND, tương ứng 95% giá trị hợp đồng. Khoản thanh toán còn lại tương ứng với 5% giá trị hợp đồng mua bán bất động sản sẽ được thanh toán khi khách hàng được cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của bất động sản được chuyển nhượng.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Sunshine Tây Hồ đang làm các thủ tục liên quan đến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của bất động sản đã chuyển nhượng cho các khách hàng.

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án:		
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	4.941.027.759.150	5.036.034.623.229
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	3.111.795.526.014	3.435.844.232.086
Dự án Sunshine City (iii)	2.784.615.429.553	2.784.615.429.553
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	1.217.854.650.345	991.354.190.162
Dự án Noble Palace Long Bien (v)	69.764.289.995	459.308.619.994
Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long	-	513.899.283.352
Khác	415.991.884.771	95.814.480.982
	12.541.049.539.828	13.316.870.859.358
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	2.794.717.826.813	4.793.767.464.938
(i) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các hợp đồng xây dựng tại Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.		
(ii) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các hợp đồng xây dựng tại Dự án Noble Palace Tay Thang Long tại Xã Ô Diên, Hà Nội.		
(iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện Dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị trả trước này sẽ được căn trừ dần vào các đợt thanh toán. Đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, dự án đã nghiệm thu thêm khối lượng trị giá 1.475.398.710.894 VND với nhà thầu và được căn trừ vào số dư trả trước cho người bán ngắn hạn.		
(iv) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 Phường Phúc Đồng, Hà Nội.		
(v) Phản ánh số tiền trả trước cho Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến các Hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, Phường Việt Hưng, Phường Phúc Đồng, Thành phố Hà Nội.		

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND		VND	
a. Ngắn hạn				
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	24.746.339.006.627	-	21.839.191.402.414	-
- Đặt cọc mua cổ phần/phần vốn góp (i)	24.145.285.290.258	-	20.784.661.000.000	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	5.833.000.000.000	-	-	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển OKC	3.828.646.000.000	-	-	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Xuân	-	-	4.000.000.000.000	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Kita Invest	-	-	3.000.000.000.000	-
+ Đặt cọc mua cổ phần/phần vốn góp khác	14.483.639.290.258	-	13.784.661.000.000	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	13.463.939.332	-	6.630.402.414	-
- Đặt cọc mua trái phiếu tại Công ty với Công ty Cổ phần KS Group	-	-	547.900.000.000	-
- Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (ii)	587.589.777.037	-	500.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	156.128.106.470	(650.751.012)	365.043.602.218	(650.751.012)
	24.902.467.113.097	(650.751.012)	22.204.235.004.632	(650.751.012)
b. Dài hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.659.041.600	-	990.068.000.000	-
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	-	45.328.220.955	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	12.127.344.014	-	24.745.581.014	-
Phải thu dài hạn khác	2.578.437.995	-	2.466.181.601	-
	1.050.693.044.564	-	1.062.607.983.570	-
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu	2.992.232.564.690	-	3.087.651.750.542	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)				

(i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc mua cổ phần của các công ty con của Công ty chuyển cho các đối tác là doanh nghiệp và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần, vốn góp.

- (ii) Phân ánh các khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án giữa Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của lô đất ký hiệu 3-P, phần đầu tư xây dựng bãi đỗ xe trên lô đất này và án thành phần đầu tư, xây dựng và phát triển trường học liên cấp trên Lô Đất THLC tại Dự án Khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- (iii) Phân ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh với phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 18 tháng 5 năm 2026:
- a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không chậm quá ngày 30 tháng 4 năm 2027, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Dynamic không chậm quá ngày 30 tháng 4 năm 2027.
- b. Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.
- c. Dynamic có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.
- d. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- e. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Dynamic có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thanh dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- f. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.
- Tại ngày 24 tháng 7 năm 2026, Dynamic đã thực hiện ký quỹ số tiền 200.000.000 VND vào tài khoản mở tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với phần diện tích được quy hoạch là trường học cho đến khi hoàn thành nghĩa vụ xây dựng theo Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Phường Tân Mỹ. Sau đó, Dynamic cùng Phát Đạt cần tiếp tục phối hợp để giải quyết các thủ tục khác với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của phần dự án hợp tác, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Dynamic. Dynamic đánh giá quá trình này có thể kéo dài trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán nên phân loại số dư với Phát Đạt là khoản phải thu khác dài hạn.

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
			VND			VND
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	5.880.677.980	-	(5.880.677.980)	5.880.677.980	-	(5.880.677.980)
Các đối tượng khác	9.726.875.482	389.769.959	(9.337.105.523)	11.266.172.948	1.403.825.812	(9.862.347.136)
	15.607.553.462	389.769.959	(15.217.783.503)	17.146.850.928	1.403.825.812	(15.743.025.116)

Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu về cho vay và phải thu khác còn lại của Công ty và các công ty con có khả năng thu hồi toàn bộ khi đến hạn.

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
			VND			VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	96.023.737.515	-	-	107.089.677.470	-	-
Sản phẩm	550.352.006.780	(743.970.875)	(743.970.875)	1.033.011.378.187	(743.970.875)	(743.970.875)
- Sản phẩm bất động sản (i)	549.157.994.317	-	-	1.031.816.408.422	-	-
- Sản phẩm khác	1.194.012.463	(743.970.875)	(743.970.875)	1.194.969.765	(743.970.875)	(743.970.875)
Hàng hóa (ii)	9.536.684.891.076	(663.263.061)	(663.263.061)	13.545.461.216.276	(663.263.061)	(663.263.061)
Nguyên vật liệu	3.113.941.041	(270.859.959)	(270.859.959)	2.947.827.138	(270.859.959)	(270.859.959)
Công cụ dụng cụ	300.486.931	-	-	291.541.928	-	-
	10.186.475.063.343	(1.678.093.895)	(1.678.093.895)	14.688.801.640.999	(1.678.093.895)	(1.678.093.895)

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

(ii) Chi tiết hàng hóa bất động sản thuộc các dự án bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-20 đến TT-37, CX-05 và Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04	9.407.457.319.358	13.413.221.411.550
Dự án Noble Palace Garden	107.776.172.490	107.722.244.209
Khác	21.451.399.228	24.517.560.517
	9.536.684.891.076	13.545.461.216.276

(Phản ánh giá trị hàng hóa là nhà ở thấp tầng thuộc Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-20 đến TT-37, CX-05 và Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04 tại khu Đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II tại phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.

Như trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà tại Dự án trên để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Theo đó, sau ngày nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà ở và quyền sử dụng đất (nếu có) mà Công ty được quyền nhận bàn giao và sở hữu, sử dụng theo Hợp đồng mua bán..

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	(Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	1.093.288.993.056	875.309.104.977
Chi phí hỗ trợ lãi suất	918.100.753.510	307.512.945.754
Chi phí trả trước khác	64.297.171.359	52.245.283.669
	2.075.686.917.925	1.235.067.334.400
b. Dài hạn		
Chi phí quảng cáo	15.103.612.100	15.103.612.100
Chi phí khác	2.381.929.997	3.015.427.029
	17.485.542.097	18.119.039.129

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp/bù trừ trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phân loại lại	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.344.666.041	2.073.641.320	-	(111.341.931)	159.682.790
Thuế khác	151.738.148.431	151.629.949.337	266.359.704	11.044.642	385.603.440
	154.082.814.472	153.703.590.657	266.359.704	(100.297.289)	545.286.230
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	2.755.383.913.752	540.049.806.492	1.187.328.807.379	58.081.839	2.108.162.994.704
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.580.037.149.500	1.327.744.890.845	397.148.401.753	-	3.510.633.638.592
Thuế thu nhập cá nhân	11.836.077.844	27.607.353.965	26.633.674.000	-	12.809.757.809
Thuế khác	1.037.689.161.434	138.370.354.251	1.049.337.118.637	-	126.722.397.048
	6.384.946.302.530	2.033.772.405.553	2.660.448.001.769	58.081.839	5.758.328.788.153

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Thiết bị văn phòng		Phương tiện vận tải		Tổng
	VND		VND		VND		VND		VND
NGUYÊN GIÁ									
Số dư đầu kỳ	456.336.427.672		67.472.747.436		21.430.458.531		184.281.955.871		729.521.589.510
Tăng trong kỳ	328.440.815		-		1.629.963.742		18.517.072.727		20.475.477.284
Thanh lý nhượng bán	(848.868.598)		(5.907.441.392)		(109.097.831)		(2.040.795.803)		(8.906.203.624)
Số dư cuối kỳ	455.815.999.889		61.565.306.044		22.951.324.442		200.758.232.795		741.090.863.170
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ									
Số dư đầu kỳ	50.200.599.342		48.777.902.880		11.659.665.665		129.415.729.518		240.053.897.405
Khấu hao trong kỳ	6.679.990.031		2.205.794.917		910.494.305		7.348.136.334		17.144.415.587
Thanh lý nhượng bán	(361.197.418)		(2.989.092.512)		(20.490.133)		(1.963.280.270)		(5.334.060.333)
Số dư cuối kỳ	56.519.391.955		47.994.605.285		12.549.669.837		134.800.585.582		251.864.252.659
GIÁ TRỊ CÒN LẠI									
Tại ngày đầu kỳ	406.135.828.330		18.694.844.556		9.770.792.866		54.866.226.353		489.467.692.105
Tại ngày cuối kỳ	399.296.607.934		13.570.700.759		10.401.654.605		65.957.647.213		489.226.610.511

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 100.402.358.155 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 85.385.946.668 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, các công ty con của Công ty đã thế chấp các tài sản cố định với giá trị còn lại 243.523.336.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 245.687.604.074 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình như sau:

Tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu

	Nguyên giá
	VND
Hầm gửi xe dự án Chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng ô đất CT02 tại Khu phố thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Hà Nội	151.438.344.964
Nhà cửa, vật kiến trúc trường tiểu học Sunshine Maple Bear	76.231.152.194
Khác	513.421.366.012
	741.090.863.170

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	52.136.215.479	8.771.585.049	117.800.000	7.698.160.000	68.723.760.528
Tăng do mua sắm	1.093.379.533	-	-	-	1.093.379.533
Số dư cuối kỳ	53.229.595.012	8.771.585.049	117.800.000	7.698.160.000	69.817.140.061
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu kỳ	38.364.366.480	5.291.747.740	27.333.454	-	43.683.447.674
Khấu hao trong kỳ	1.579.322.350	622.770.848	4.345.932	-	2.206.439.130
Số dư cuối kỳ	39.943.688.830	5.914.518.588	31.679.386	-	45.889.886.804
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu kỳ	13.771.848.999	3.479.837.309	90.466.546	7.698.160.000	25.040.312.854
Tại ngày cuối kỳ	13.285.906.182	2.857.066.461	86.120.614	7.698.160.000	23.927.253.257

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 24.883.507.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 21.573.507.272 VND).

Ctiết danh mục các tài sản cố định vô hình như sau:

Tài sản cố định vô hình hình đang hiện hữu

	Nguyên giá
	VND
Giá trị Quyền sử dụng đất - Nhà Biệt thự Vườn đào	7.698.160.000
Khác	62.118.980.061
	69.817.140.061

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	1.745.070.514.808	2.381.365.899	1.747.451.880.707
Tăng trong kỳ	7.885.363.217	-	7.885.363.217
Số dư cuối kỳ	1.752.955.878.025	2.381.365.899	1.755.337.243.924
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	581.889.012.834	2.158.750.825	584.047.763.659
Khấu hao trong kỳ	15.365.498.679	44.553.958	15.410.052.637
Số dư cuối kỳ	597.254.511.513	2.203.304.783	599.457.816.296
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	1.163.181.501.974	222.615.074	1.163.404.117.048
Tại ngày cuối kỳ	1.155.673.972.488	178.061.116	1.155.879.427.628

Giá trị hợp lý bất động sản đầu tư

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty hiện chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ (Trình bày lại)		
	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 Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	417.178.237.369	375.264.511.648	41.913.725.721	417.178.237.369	374.830.609.721	42.347.627.648
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
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 Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	227.887.111.628	87.293.431.943	140.593.679.685	226.675.790.072	85.712.542.455	140.963.247.617
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	182.037.858.281	18.863.094.910	163.174.763.371	182.037.858.281	16.813.285.199	165.224.573.082
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River	127.738.322.288	9.188.594.693	118.549.727.595	127.738.322.288	7.360.193.210	120.378.129.078
Bất động sản đầu tư liên quan sản thương mại King Palace	97.332.922.939	9.913.538.470	87.419.384.469	97.332.922.939	8.832.061.546	88.500.861.393
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	15.500.167.262	50.587.879.420
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	36.328.613.662	19.572.668.640	55.901.282.302	35.982.194.750	19.919.087.552
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	2.190.026.842	686.518.984	1.503.507.858	2.190.026.842	635.665.726	1.554.361.116
	1.755.337.243.924	599.457.816.296	1.155.879.427.628	1.747.451.880.707	584.047.763.659	1.163.404.117.048

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, bất động sản đầu tư với giá trị còn lại là 660.506.544.237 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 667.871.823.083 VND) được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại các Ngân hàng.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	10.841.609.974.180	9.961.375.966.708
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	5.542.139.045.710	4.571.980.553.883
Dự án Sunshine Sky City (iii)	3.006.395.554.556	2.987.337.142.068
Dự án Noble Crystal Long Biên (iv)	2.636.637.632.201	2.352.459.332.508
Dự án Sunshine Center (v)	127.982.942.807	127.982.942.807
Dự án khác	923.410.998	923.410.998
	22.155.688.560.452	20.002.059.348.972

- (i) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long, thuộc dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River (Noble Crystal Tay Ho)”. Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích phát sinh liên quan đến việc đầu tư, phát triển và khai thác dự án để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, phần tài sản đảm bảo bao gồm chi phí thực hiện dự án “Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River” tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, thuộc Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- (ii) Phản ánh chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của Dự án Noble Palace Tay Thang Long. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã nghiệm thu và bàn giao một phần, hiện đang tiếp tục triển khai xây dựng. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, kinh doanh quản lý dự án, toàn bộ các công trình xây dựng, hạng mục tài sản, quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Noble Palace Tay Thang Long từ Phân khu A - Zone 2 (293 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng.
- (iii) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”) (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City của Lô đất B1 (không bao gồm toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ và diện tích thương phẩm đã bán thuộc tòa S1) để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và Lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của Dynamic và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.
- (iv) Phản ánh giá trị công trình xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 Phường Phúc Đồng, (tên thương mại: Noble Crystal Long Biên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land – công ty con của Công ty là chủ đầu tư.
- (v) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho	644.581.528.707	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long	219.275.140.981	-
Dự án Noble Crystal Long Bien	55.915.220.385	-
Dự án Sunshine Sky City	13.789.092.164	21.621.868.335
	933.560.982.237	21.621.868.335

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư 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 Phú Thịnh Land	1.475.912.000.000	1.476.153.861.419	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.178.889.995.060	1.176.471.000.000	1.177.506.423.623
	2.652.383.000.000	2.655.043.856.479	2.652.383.000.000	2.653.456.457.423

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình ("Xuân Đình") – công ty con gián tiếp của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki như được trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		(Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Kita Invest (i)	5.152.000.280.000	-	5.002.000.280.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (ii)	236.539.700.000	(3.174.325.000)	236.539.700.000	(1.678.325.000)
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (iii)	155.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	63.000.000.000	(246.578.116)	63.000.000.000	(297.077.988)
Công ty Cổ phần TĐ truyền thông và giải trí ODE	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là đầu tư khác	-	-	5.812.167.950.339	-
Công ty Cổ phần Kita Invest	-	-	5.812.167.950.339	-
	6.018.150.780.000	(3.420.903.116)	11.525.318.730.339	(1.975.402.988)

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty sở hữu 126.185.626 cổ phần (tương đương 18,975% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Kita Invest với tổng giá trị đầu tư lũy kế là 5.152.000.280.000 VND. Công ty Cổ phần Kita Invest là bên nhận quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine SkyVilla - công ty con của Công ty nắm giữ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG với số lượng lần lượt là 1.912.000 cổ phiếu và 1.870.000 cổ phiếu, tương đương với lần lượt tỷ lệ 2,25% và 2,2% vốn cổ phần.
- (iii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công Cổ phần chứng khoán Smartmind – công ty con của Công ty sở hữu 15.500.000 cổ phần (tương đương 1,03% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Sunshine Rental (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes).
- (iv) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và đang sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Sunshine Rental.

19. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	295.706.410.943	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng	-	7.011.655.001
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(2.812.418.451)	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	292.893.992.492	7.011.655.001

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	338.907.538.184	371.377.917.608
Công ty TNHH Du lịch Vietcolor	131.666.938.709	128.570.418.509
Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	-	694.143.756.427
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	192.342.761.923
Các đối tượng khác	245.261.981.124	265.254.679.059
	715.836.458.017	1.651.689.533.526
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	439.969.747.821	470.260.192.686

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án :		
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long	12.180.665.749.695	10.547.603.717.574
- Dự án Noble Crystal Long Bien	6.726.312.777.712	5.149.552.916.373
- Dự án Sunshine Sky City	5.879.506.677.617	5.881.689.708.195
- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho	4.814.780.547.510	2.677.978.954.328
- Dự án khác	329.928.541.284	245.237.133.592
Các đối tượng khác	55.319.910.627	53.982.709.940
	29.986.514.204.445	24.556.045.140.002
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	396.656.860.311	166.812.270.493

22. 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 (i)	2.021.560.245.337	2.431.965.335.383
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	1.775.437.295.988	888.828.778.217
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	666.372.949.508	781.629.947.565
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	14.865.894.564	961.408.442.197
Khác	401.719.898.731	73.476.770.508
	4.879.956.284.128	5.137.309.273.870
b. Dài hạn		
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	34.986.183.369
Tiền thuê đất phải trả	249.792.551.629	211.757.137.495
	249.792.551.629	246.743.320.864
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	242.279.482.149	247.007.697.931

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City và Sunshine Green Iconic được xác định theo tỷ lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp các công ty con đã nhận.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	21.173.806.597	500.784.221
Doanh thu học phí nhận trước	6.466.394.566	19.518.014.083
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	4.624.553.492
Khác	1,708,438,131	1,606,968,547
	33,973,192,786	26,250,320,343

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	170.242.869.546	172.567.992.270
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	11.022.975.696	42.718.519.586
	181.265.845.242	215.286.511.856

- (i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con gián tiếp của Công ty ("Sao Ánh Dương") với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Thiên Long Việt"), Sao Ánh Dương đồng ý chuyển nhượng cho Thiên Long Việt 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 Sao Ánh Dương sang Thiên Long Việt bắt đầu từ thời điểm Sao Ánh Dương bàn giao diện tích khai thác cho Thiên Long Việt đến hết ngày 19 tháng 8 năm 2063.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	(Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn			
Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)		848.105.000.000	388.500.000.000
- Hợp tác đầu tư và quản lý phần vốn góp (i.1)		475.805.000.000	-
- Dự án Sunshine Green Iconic (i.2)		372.300.000.000	388.500.000.000
Đặt cọc dịch vụ môi giới (ii)		4.665.596.400.000	789.243.852.876
Kinh phí bảo trì (iii)		503.582.637.291	475.925.667.002
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)		143,157,396,582	143,157,396,582
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (v)		127,950,000,000	225,000,000,000
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn		508.784.968.153	19.424.624.314
Các khoản phải trả khác		64.038.747.646	138.780.384.470
		6.861.215.149.672	2.180.031.925.244

b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)		2.351.198.400.000	2.351.198.400.000
- Hợp tác và phát triển các chương trình, kinh doanh và đầu tư dự án tiềm năng (i.3)		1.700.000.000.000	1.700.000.000.000
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long và các dự án tiềm năng khác (i.4)		651.198.400.000	651.198.400.000
Đặt cọc dịch vụ môi giới (ii)		13.712.705.900.000	16.631.421.300.000
Khác		2.918.823.923	1.835.428.012
		16.066.823.123.923	18.984.455.128.012

- (i) Phản ánh các khoản nhận nhận góp vốn từ các đối tác theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho cấu phần bất động sản tại một số dự án như sau:

- (i.1) Phản ánh khoản hợp tác đầu tư của Công ty Cổ phần Sky Villa ("Sky Villa") - công ty con của Công ty với Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ocean Light nhằm mục đích đầu tư và quản lý phần vốn góp theo hợp đồng số 1506/2026/HĐHTĐT/OCL-SSSV ngày 15 tháng 6 năm 2026 với số tiền là 475.805.000.000 VND, với tỷ lệ phân chia lợi nhuận là 60% lợi nhuận sau thuế của Sky Villa cho một năm tài chính kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực;

- (i.2) 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;

- (i.3) Phản ánh khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư của Wonderland - công ty con của Công ty nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 1.700.000.000.000 VND để tìm kiếm, đánh giá và thực hiện các chương trình và dự án kinh doanh, đầu tư tiềm năng (mua/chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại các công ty chủ đầu tư dự án bất động sản). Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 05 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp với Lãi suất hợp tác đầu tư tối đa 16%/năm tính trên giá trị vốn góp;
- (i.4) Phản ánh khoản nhận vốn góp hợp tác đầu tư từ đối tác có tổng giá trị 651.198.400.000 VND của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA - công ty con của Công ty với mục đích bổ sung vốn để triển khai dự án Dự án Noble Palace Tây Thăng Long theo tỷ lệ 68%-32%. Thời gian hợp đồng là thời gian hoạt động của dự án;
- (ii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc từ các bên cho Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ("Sunshine Tây Hồ") - công ty con của Công ty để được thực hiện dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền Sản Phẩm thuộc Dự án Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-20 đến TT-37, CX-05 và Khu nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04. Thời hạn hợp đồng là 36 tháng kể từ ngày ký. Khoản Đặt cọc sẽ được hoàn trả từng phần tương ứng với số Sản Phẩm được các bên môi giới/phân phối cho Sunshine Tây Hồ và hoàn trả toàn bộ khoản Đặt cọc còn lại, tương ứng với Giá phân phối của các Sản phẩm chưa phân phối/môi giới bán hết khi hết thời hạn/tiến độ phân phối/môi giới Sản phẩm theo quy định của hợp đồng.

Theo các phụ lục đi kèm ngày 30 tháng 6 năm 2026 cùng Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền giữa Sunshine Tây Hồ và các đối tác, các bên đồng ý việc Sunshine Tây Hồ thu hồi một phần quỹ căn để trực tiếp bán hàng và Sunshine Tây Hồ hoàn trả một phần khoản đặt cọc tương ứng với quỹ căn đã thu hồi. Khoản hoàn trả có thời hạn thanh toán trong 60 ngày kể từ ngày ký các Phụ lục Hợp đồng và chịu lãi chậm trả từ 11%/năm đến 12%/năm kể từ ngày giải ngân khoản đặt cọc.

- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City, Dự án Sunshine Golden River và Dự án Noble Palace Tây Hồ được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán trước thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.
- (iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.
- (v) Theo thỏa thuận ba bên số 01/2025/TTBB ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc kế thừa và căn trừ nghĩa vụ thanh toán giữa Ông Dương Văn Phúc, Công ty Cổ phần Phát triển S.I và Công ty, các bên đồng ý và ghi nhận rằng, kể từ ngày ký Thỏa thuận ba bên, toàn bộ nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả của Công ty với Ông Dương Văn Phúc có giá trị 225.000.000.000 VND sẽ được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Trong kỳ, Công ty thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I với số tiền 97.050.000.000 VND.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

26. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Trong kỳ		Số cuối kỳ
		VND	VND	
		Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	4.603.898.348.275	5.692.888.325.600	5.477.330.643.228	4.819.456.030.647
Vay các đối tác (i)	3.071.898.348.275	5.692.888.325.600	3.945.330.643.228	4.819.456.030.647
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là vay	1.532.000.000.000	-	1.532.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả (ii)	8.088.900.479.302	3.569.811.354.879	4.088.024.910.422	7.570.686.923.759
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	2.995.765.358.891	2.576.288.645.865	995.633.210.422	4.576.420.794.334
- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	872.100.000.000	1.098.700.000.000	140.845.000.000	1.829.955.000.000
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm	2.123.665.358.891	1.477.588.645.865	854.788.210.422	2.746.465.794.334
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là vay	2.001.000.000.000	-	-	2.001.000.000.000
- Công ty TNHH Dịch vụ thương mại S-mart	667.000.000.000	-	-	667.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas	667.000.000.000	-	-	667.000.000.000
- Công ty TNHH BĐS Đức Tú	667.000.000.000	-	-	667.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả các đối tác	-	21.896.878.039	-	21.896.878.039
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	3.092.135.120.411	971.625.830.975	3.092.391.700.000	971.369.251.386
	12.692.798.827.577	9.262.699.680.479	9.565.355.553.650	12.390.142.954.406

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn của các công ty con, chủ yếu là các khoản vay không có tài sản bảo đảm, được ký kết với nhiều đối tác doanh nghiệp để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án. Lãi suất khoản vay tối đa 13%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2025: 10%/năm) với kỳ hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(ii) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 27 - Vay và Nợ thuế tài chính dài hạn.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Tăng	Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND	Giá trị		VND	Giảm	VND	Giá trị
Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng	15.460.829.269.640		1.080.517.870.690	2.356.821.753.782		14.184.525.386.548	
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (i)	8.714.653.316.780		-	1.502.098.316.780		7.212.555.000.000	
Ngân hàng TMCP phát triển Th Hồ Chí Minh (ii)	5.816.990.202.075		1.061.358.858.572	854.723.437.002		6.023.625.623.645	
Ngân hàng TNHH MTV Số Vikki (iii)	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)	
Hợp đồng hợp tác kinh doanh phân loại là vay (iv)	15.638.607.000.000		2.999.999.499.999	3.113.972.000.000		15.524.634.499.999	
- Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Domic	2.900.000.000.000		-	-		2.900.000.000.000	
- Công ty TNHH TMDV Trường Hồng	-		2.250.000.000.000	-		2.250.000.000.000	
- Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas	2.012.000.000.000		-	-		2.012.000.000.000	
- Khác	10.726.607.000.000		749.999.499.999	3.113.972.000.000		8.362.634.499.999	
Các đối tác khác (v)	956.398.897.802		400.000.000.000	139.950.000.000		1.216.448.897.802	
Trái phiếu dài hạn (vi)	4.063.504.373.797		256.577.589	2.221.211.000.000		1.842.549.951.386	
	36.119.339.541.239		4.480.773.948.278	7.831.954.753.782		32.768.158.735.735	

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	8.088.900.479.302
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	28.030.439.061.937

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

	Số cuối kỳ (Trình bày lại)	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Trong vòng một năm	7.570.686.923.759	8.088.900.479.302
Trong năm thứ hai	9.276.550.603.439	7.323.754.804.676
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	15.972.576.445.634	20.777.498.506.476
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	(51.655.237.097)	(70.814.249.215)
	32.768.158.735.735	36.119.339.541.239
	7.570.686.923.759	8.088.900.479.302
	25.197.471.811.976	28.030.439.061.937

Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)

Số phải trả sau 12 tháng

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Công ty	Hợp đồng	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
				VND		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065.37522779.TD ngày 23/05/2025	3.780.000.000.000	23/05/2029	Theo lãi suất công bố theo từng lần giải ngân	- Bù đắp chi phí đã thanh toán từ - Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng vay vốn theo hợp đồng mua bán mua bán theo các hợp đồng mua bán nhà ở nhà ở ký với Công ty TNHH Phát số 01/SC/H-CO/TT01-TT07/2025 ngày triển đồ thị Nam Thăng Long 17/03/2025; số 02/SC/H-CO/TT08- - Thực hiện phương án kinh doanh TT19/2025 ngày 17/03/2025; số 03/SC/H- 234 Căn hộ ở Thấp tầng trên lô đất CO/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các TT0-1 đến TT-19 tại Khu đô thị phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng Nam Thăng Long ("Dự án Wonder (như trình bày tại Thuyết minh số 11). Villas")	

Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (MBV) theo thỏa thuận giữa các bên, với giá trị dự đã được chuyển giao đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 3.602.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.400.000.000.000 VND). Theo đó, các Hợp đồng/Thỏa thuận cấp tín dụng, đảm bảo đã ký kết giữa Công ty và MB tiếp tục được thực hiện theo các nội dung đã ký kết. MB là đại diện của MBV thực hiện: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên cho vay, bên nhận tài sản đảm bảo và các nội dung của các Thỏa thuận/Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng đảm bảo đã ký; (ii) MB tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hợp đồng cấp tín dụng số 281275.25.065.355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025; Phụ lục hợp đồng kèm theo số 281275.25.065.355211.TD.PL01 ngày 11 tháng 9 năm 2025	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tức ngày 21 tháng 02 năm 2030 nhằm tài trợ vốn thực hiện Dự án Sunshine Grand Capital	Theo lãi suất công bố từng lần giải ngân	Thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital (Tên mới là Noble Palace Tay Thang Long) tại xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.	Theo hợp đồng thế chấp số 281277.25.065.355211.BD ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp số 326650.25.065.355211.BD ngày 11 tháng 8 năm 2025 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo, các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng: toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Khách hàng và bên mua nhà đối với Phân khu A - Zone 2 (293 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) thuộc Dự án Sunshine Grand Capital và các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm với Ngân hàng Quân đội (như trình bày tại Thuyết minh số 17).
----------------------------	--	--	--	---	---

MB đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại ("MBV") theo thỏa thuận giữa các bên, với giá trị dự đã được chuyển giao đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 3.431.555.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.572.400.000.000 VND). Tuy nhiên MB vẫn tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.

Tổng cộng 7.212.555.000.000



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

Công ty	Hợp đồng	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
VND						
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Hợp đồng số 25267/23MB/H ĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023	6.023.625.623.645	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên tức ngày 28 tháng 12 năm 2026	Lãi suất quy định tại từng khe ước nhận nợ theo thỏa thuận	-Bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas LC nội địa để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội. - Thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản giữa Công ty TNHH phát triển đô thị Nam Thăng Long (CWLD) và Công ty Cổ phần Wonderland - Phát hành Bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án	Toàn bộ tài sản, quyền tài sản, và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác tiêu thụ sản phẩm tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal Tây Hồ tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội (như trình bày tại Thuyết minh số 15); -Tài sản là sổ dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank, cụ thể: Tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án; - Toàn bộ các khoản tiền gửi, tiền ký quỹ tại HDBank; - Toàn bộ cổ phần của các cổ đông góp vốn trong Công ty cổ phần Wonderland; - 17 triệu cổ phần thuộc sở hữu của ông Đỗ Anh Tuấn Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.

(iii) Khoản vay dài hạn từ Ngân hàng TNHH MTV Số Viki chi tiết bao gồm:

Công ty	Hợp đồng	Số cuối kỳ	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
VND						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Hợp đồng cấp tín dụng số dựng Xuân Đình ("Xuân Đình")	27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024	948.344.762.903	Tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tức ngày 30 tháng 9 năm 2024	Lãi suất quy định từng khe ước nhận nợ theo thỏa thuận	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình.	(*)

(*) Tài sản đảm bảo 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 (như trình bày tại Thuyết minh số 18);
- 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;



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- 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, 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, 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
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

Theo thông báo số 28/2026/058/HDBPĐP/TBBN ngày 27 tháng 02 năm 2026, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") đã gửi thông báo về việc khoản nợ vay tại 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 Viki, 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 tin 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.

- (iv) Phản ánh các khoản nhận vốn góp từ các đối tác theo các Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh được hưởng lợi ích cố định mà không phụ thuộc vào kết quả BCC với lãi suất hợp tác đầu tư là từ 7%/năm đến 16%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2025 là từ 7%/năm đến 16%/năm).
- (v) Phản ánh các khoản vay dài hạn từ các đối tác là doanh nghiệp, cá nhân với lãi suất từ 10%/năm đến 12%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2025 là từ 10%/năm đến 12%/năm). Thời gian đáo hạn các khoản này tính từ thời điểm cuối kỳ là từ 2 đến 5 năm.
- (vi) Phản ánh khoản trái phiếu dài hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - các công ty con của Công ty. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành như sau:

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

				Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
				Giá trị	Lãi suất	VND	VND
						Kỳ hạn	Kỳ hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (*)							
Gói 1 (XDCCH2124001)							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá				-		Đã tất toán toàn bộ	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
Gói 2 (XDCCH2125002)							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá				971.369.253.386	10,4%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027
Chi phí phát hành trái phiếu				-			
				<u>971.369.253.386</u>			
Gói 3 (XDCCH2126003)							
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá				-		Đã tất toán toàn bộ	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
Chi phí phát hành trái phiếu				-			
				<u>971.369.253.386</u>			
Tổng							
						(145.892.658)	
				<u>1.199.854.107.342</u>			
				<u>3.098.315.060.728</u>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland							
WDLCH2126001 (**)				871.180.698.000	9,17%	Kỳ hạn 84 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 12 tháng 4 năm 2028, lãi trái phiếu được trả định kỳ 24 tháng/lần từ ngày phát hành đến ngày 12 tháng 4 năm 2027 và giai đoạn còn lại.	Kỳ hạn 60 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 12 tháng 4 năm 2026, lãi trái phiếu được trả định kỳ 24 tháng/lần từ ngày phát hành
Chi phí phát hành				-			
Tổng				<u>871.180.698.000</u>			
Tổng cộng				<u>1.842.549.951.386</u>			
						(110.684.931)	
				<u>965.189.315.069</u>			
				<u>4.063.504.373.797</u>			

(*) Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến trái phiếu bao gồm:

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XB-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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

- Tài sản và quyền tài sản của Big Gain tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C) triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt.

(**) Trái phiếu dài hạn Wonderland – công ty con của Công ty phát hành riêng lẻ với mục đích mua cổ phần ưu đãi tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và cổ phần ưu đãi của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Đơn vị đăng ký và lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind. Trái phiếu được đảm bảo bằng 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan này và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng Phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú – bên liên quan của Wonderland. Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2026/WDL/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua việc thay đổi điều khoản và điều kiện của trái phiếu mã WDLCH2126001, bao gồm:

- Điều chỉnh thời hạn Trái phiếu từ 60 tháng lên 84 tháng. Qua đó ngày đáo hạn của Trái phiếu sau điều chỉnh là 12 tháng 4 năm 2028; và
- Điều chỉnh Kỳ hạn trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán định kỳ 24 tháng/lần kể từ ngày phát hành trái phiếu cho đến ngày 12 tháng 4 năm 2027 và giai đoạn còn lại của trái phiếu.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	-	(22.382.401.049)	2.031.352.194.033	1.870.273.742.151	6.879.243.535.135
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	8.502.085.782.634	404.135.917.158	8.906.221.699.792
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	(1.987.696.474.859)	-	2.703.966.087.002	716.269.612.143
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh	-	-	-	(366.713.803.133)	(2.266.117.606.934)	(2.632.831.410.067)
Số dư cuối năm trước	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	10.166.724.173.534	2.712.258.139.377	19.863.271.331.818
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số dư đầu kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	10.166.724.173.534	2.712.258.139.377	19.863.271.331.818
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.660.898.828.328	127.706.092.672	4.788.604.921.000
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(85.530.404.499)	(85.530.404.499)
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con (ii)	-	-	-	(452.840.850.587)	(747.159.149.413)	(1.200.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	(2.010.078.875.908)	14.374.782.151.275	2.007.274.678.137	23.366.345.848.319

(i) Trong kỳ, các công ty con đã chia phần lợi nhuận chưa phân phối năm 2025 và tạm ứng cổ tức năm 2026 theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Hội đồng Thành viên của từng công ty.

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/SSG/NQ-ĐHĐCĐ tại ngày 30 tháng 5 năm 2026 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2025 với tỷ lệ dự kiến phát hành 17%/số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền 100:17) với thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2026. Tới thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức này.

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	48.087.708.063	21.949.775.190
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	136.972.094.327	21.590.414.360
Trên 5 năm	94.986.246.094	65.403.526.222
	280.046.048.484	108.943.715.772

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTD-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2026 là 2.454.148.995 VND/năm.

- Khoản tiền Công ty thuê 1.104 m2 diện tích văn phòng và 402 m2 diện tích sân vườn tại Tầng 36 của Tòa tháp Saigon Marina IFC tọa lạc tại số 2 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn theo Hợp đồng thuê diện tích sân văn phòng giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Marina Center. Thời hạn thuê 5 năm từ ngày 01 tháng 9 năm 2026 đến 30 tháng 9 năm 2031. Tổng số tiền thuê đối với toàn bộ diện tích thuê (gồm diện tích văn phòng và sân vườn) được xác định lần lượt theo từng giai đoạn như sau: từ ngày 01 tháng 6 năm 2026 đến ngày 31 tháng 5 năm 2029: tổng tiền thuê là 27.709.776.000 VND/năm; từ ngày 01 tháng 6 năm 2029 đến ngày 31 tháng 5 năm 2030: tổng tiền thuê là 28.900.087.200 VND/năm và từ ngày 01 tháng 6 năm 2030 đến ngày 31 tháng 5 năm 2031: tổng tiền thuê là 30.149.913.960 VND/năm.

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

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

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m² Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 8 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 8 năm 2020 đến ngày 16 tháng 7 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/ m²/tháng, tương đương 135.025 VND/m²/tháng theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 8 năm 2020);

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind thuê các văn phòng có diện tích 152 m², 633 m² và 88 m² lần lượt tại Tầng 1, Tầng 2 và Tầng 6 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, , Phường Từ Liêm, Hà Nội theo các hợp đồng thuê Văn phòng số 3011_01/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND, số 3011_02/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND và số 3011_03/2024/HĐTMB/VCL-SMARTMIND ngày 01 tháng 12 năm 2024 với Công ty TNHH Du lịch Vietcolor. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 12 năm 2024 đến ngày 30 tháng 11 năm 2027. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính lần lượt là 882.816.000 VND/năm, 3.342.240.000 VND/năm và 464.640.000 VND/năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Báo cáo tình hình hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Tài sản	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản bộ phận	59.624.015.913.489	1.513.433.318.428	13.426.344.314	283.444.486.012	61.434.320.062.243
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	64.369.678.060.666
Tổng cộng tài sản	59.624.015.913.489	1.513.433.318.428	13.426.344.314	283.444.486.012	125.803.998.122.909

Nợ phải trả

Nợ phải trả bộ phận	52.338.490.198.445	-	-	2.247.765.575.891	54.586.255.774.336
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	47.851.396.500.254
Tổng cộng nợ phải trả	52.338.490.198.445	-	-	2.247.765.575.891	102.437.652.274.590

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Tài sản	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản bộ phận	50.037.596.353.151	1.175.095.679.949	242.931.344.314	9.811.703.074.178	61.267.326.451.592
Tài sản không phân bổ (Trình bày lại)	-	-	-	-	58.805.531.820.181
Tổng cộng tài sản	50.037.596.353.151	1.175.095.679.949	242.931.344.314	9.811.703.074.178	120.072.858.271.773

Nợ phải trả

Nợ phải trả bộ phận	47.976.644.893.874	206.520.566	-	1.645.121.023.204	49.621.972.437.644
Nợ phải trả không phân bổ (Trình bày lại)	-	-	-	-	50.587.614.502.311
Tổng cộng nợ phải trả	47.976.644.893.874	206.520.566	-	1.645.121.023.204	100.209.586.939.955

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

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	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS		Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán		Hoạt động thầu phụ		Các hoạt động kinh doanh khác		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.416.193.976.120	19.385.567.371	-	-	-	-	229.460.500.650	11.665.040.044.141	
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(4.963.576.298.207)	(5.468.229.158)	-	-	-	-	(207.606.214.953)	(5.176.650.742.318)	
Chi phí hoạt động bộ phận	(294.403.448.440)	(499.919.491)	-	-	-	-	(5.917.380.417)	(300.820.748.348)	
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	6.158.214.229.473	13.417.418.722	-	-	-	-	15.936.905.280	6.187.568.553.475	
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-	1.495.387.356.865	
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	1.587.399.058	
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	(1.686.183.026.645)	
Lãi khác	-	-	-	-	-	-	-	(164.424.397.993)	
Lợi nhuận trước thuế								5.833.935.884.760	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp								(1.045.330.963.760)	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								4.788.604.921.000	

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 2025	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS		Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán		Hoạt động thầu phụ		Các hoạt động kinh doanh khác		Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	389.210.248.154	27.984.611.885	-	-	-	-	231.495.147.563	648.690.007.602	
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(251.806.895.403)	(5.517.220.149)	-	-	-	-	(211.373.175.872)	(468.697.291.424)	
Chi phí hoạt động bộ phận	(103.050.389.160)	(7.409.427.575)	-	-	-	-	-	(110.459.816.735)	
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	34.352.963.591	15.057.964.161	-	-	-	-	20.121.971.691	69.532.899.443	
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	-	-	263.673.807.361	
Phần lỗ trong công ty liên kết	-	-	-	-	-	-	-	(2.233.273.999)	
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-	-	(192.678.638.842)	
Lỗ khác	-	-	-	-	-	-	-	(16.761.156.212)	
Lợi nhuận trước thuế								121.533.637.751	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp								(38.631.621.120)	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								82.902.016.631	

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.416.193.976.120	389.210.248.154
Doanh thu hoạt động quản lý tòa nhà	131.040.240.206	116.721.470.472
Doanh thu hoạt động giáo dục	29.772.645.754	40.265.727.508
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	29.912.767.065	61.041.848.115
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	19.385.567.371	27.984.611.885
Doanh thu hoạt động khác	39.615.364.558	23.801.124.781
	11.665.920.561.074	659.025.030.915
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	41.827.403.849	58.928.104.247
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	880.516.933	10.335.023.313
	880.516.933	10.335.023.313

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	4.963.576.298.207	251.806.895.403
Giá vốn hoạt động dịch vụ quản lý tòa nhà	113.051.005.193	112.416.955.187
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	31.634.473.530	46.338.637.486
Giá vốn hoạt động giáo dục	29.595.187.337	30.289.840.377
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	5.468.229.158	5.517.220.149
Giá vốn khác	33.325.548.893	22.327.742.822
	5.176.650.742.318	468.697.291.424

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Giá mua hàng hóa bất động sản	4.265.450.821.300	-
Chi phí phát triển bất động sản	525.833.281.684	295.359.726.869
Chi phí dịch vụ mua ngoài	429.889.621.226	125.993.678.773
Chi phí khấu hao	34.760.907.354	21.896.975.792
Chi phí nhân công	139.562.022.034	129.881.693.367
Trích lập/ (hoàn nhập) chi phí dự phòng	2.267.509.626	(150.754.722)
Chi phí khác	79.707.327.442	6.175.788.080
	5.477.471.490.666	579.157.108.159

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.342.115.530.367	164.204.115.776
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	141.200.768.642	62.067.004.053
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	11.646.377.667	24.877.154.966
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ	-	12.167.369.828
Doanh thu hoạt động tài chính khác	424.680.189	358.162.738
	1.495.387.356.865	263.673.807.361
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	384.033.614.650	71.868.165.858

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	24.519.887.671	163.099.394.301
Chi phí đi vay	1.351.534.355.702	22.353.075.276
Lãi chậm trả phải trả theo Phụ lục các Hợp đồng dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 24)	282.570.006.399	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.445.500.128	-
Chi phí tài chính khác	26.113.276.745	7.226.169.265
	1.686.183.026.645	192.678.638.842

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	40.544.517.882	12.634.931.595
Chi phí quảng cáo	21.690.000.001	-
Chi phí nhân viên kinh doanh	3.168.930.794	5.845.872.493
Chi phí khác	11.954.677.136	4.958.024.210
	77.358.125.813	23.438.828.298
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	73.178.634.659	55.626.009.232
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	7.102.772.736	6.843.337.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.089.685.814	12.580.251.733
(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(525.241.613)	(150.754.722)
Chi phí khác	81.616.770.939	12.122.144.514
	223.462.622.535	87.020.988.437

37. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí phạt liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước	194.641.070.026	19.568.116.508
Các khoản khác	13.278.343.066	2.395.981.749
	207.919.413.092	21.964.098.257

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	1.034.112.121.222	36.990.065.175
Điều chỉnh tạm nộp thuế 1% từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	295.706.410.943	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.329.818.532.165	36.990.065.175

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập tính thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi (năm 2021) và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2026 là năm thứ hai đối với Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh được hưởng ưu đãi giảm 50% số thuế phải nộp đối với dự án đầu tư thuộc một số lĩnh vực nhất định theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014.

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải tính thuế	11.869.043.498	1.641.555.945
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(296.356.611.903)	-
Tổng (thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(284.487.568.405)	1.641.555.945

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	4.660.898.828.328	68.429.542.882
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	4.660.898.828.328	68.429.542.882
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	899.787.308	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.180	228

40. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

- Công ty TNHH Dynamic Innovation đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng nhưng chưa thực hiện tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 khoảng 876 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 862 tỷ VND).
- Công ty Cổ phần Đầu tư DIA đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Noble Palace Tây Thăng Long với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 khoảng 7.462 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 khoảng 7.578 tỷ VND).
- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Palace, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Green Iconic nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 195,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 139,7 tỷ VND).
- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho dự án Sunshine Crystal River nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 10.053 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.802 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (“Xuân Đình”) – Công ty con gián tiếp của Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Xuân Đình còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.134,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.026,6 tỷ VND).

41. 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 Phát triển Sunshine Homes	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S - Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bên liên quan

Công ty TNHH Đầu Tư Diamond Westlake

Công ty Cổ phần Marina 1

Công ty Cổ phần Công nghệ và Phần mềm IDEAS Việt Nam

Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường

Công ty Cổ phần S'School

Công ty TNHH Bảo tín Sơn Tùng

Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI

Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech

Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ocean Light

Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn

Công ty Cổ phần Roman E&C

Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản CMO

Bà Đỗ Thị Hồng Nhung

Ông Đỗ Văn Trường

Bà Nguyễn Thị Phương Loan

Mối quan hệ

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

· Công ty liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan gián tiếp đến thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt

Thành viên Hội đồng quản trị

Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO 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:

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này		Kỳ trước
	VND		VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.827.403.849	58.928.104.247	
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	8.043.729.148	7.580.066.412	
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	5.411.185.891	5.612.480.811	
Công ty Cổ phần KS Group	4.233.212.913	5.618.688.625	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	4.221.505.297	-	
Công ty Cổ phần Kính doanh nhà Sunshine	2.858.190.654	3.374.313.536	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	2.316.514.804	1.768.448.911	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.201.050.755	1.375.795.046	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	2.069.632.266	995.691.972	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	2.041.596.123	1.158.686.781	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	1.983.568.000	4.495.525.354	
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	1.833.558.483	1.295.477.446	
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	1.496.430.660	1.911.786.551	
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	872.849.330	78.800.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản CMQ	635.563.394	-	
Công ty Cổ phần KS Group	543.843.441	494.910.787	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	299.812.638	841.364.657	
Công ty Cổ phần S - Decoro	264.817.255	193.873.239	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	262.965.463	232.689.291	
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	95.084.380	-	
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	83.757.794	306.787.133	
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	29.390.000	1.052.605.397	
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	12.981.653		
Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	12.907.533		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	2.556.774	2.917.721	
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	699.200	98.580.354	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này		Kỳ trước	
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng				
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang				167.786.516
Công ty Cổ phần Sunshine E&C				27.139.207
Ngân hàng TMCP Kiên Long				480.267.000
			Không còn là bên liên quan	4.238.950.036
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương			Công ty con gián tiếp	1.456.082.454
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland			Công ty con gián tiếp	1.334.008.837
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh			Công ty con gián tiếp	983.792.003
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La			Công ty con gián tiếp	654.627.291
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên			Công ty con gián tiếp	4.712.592.336
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh			Công ty con gián tiếp	3.480.043.612
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes			Công ty con	2.903.324.931
Doanh thu hoạt động tài chính	384.033.614.650	71.868.165.858		
Công ty Cổ phần KS Group	205.784.199.860	14.631.506		
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	61.554.452.054	-		
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	40.778.107.538	-		
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	25.266.557.393	37.457.740.613		
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	14.370.192.876	-		
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	11.133.800.685	-		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	10.249.308.493	-		
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	10.098.183.561	-		
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	4.381.990.760	-		
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	310.168.174	121.422.224		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	106.653.256	18.744.852.888		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp	9.427.905.762		
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp	5.960.961.920		
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Không còn là bên liên quan	140.650.945		



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Chi phí tài chính			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí lãi vay	7.059.808.218	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Chi phí lãi vay	5.008.383.562	-
		2.051.424.656	-
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi phí mua hàng hóa, dịch vụ, hoa hồng môi giới	241.288.896.312	160.386.059.495
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	208.482.943.983	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	8.382.705.030	469.250.252
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí thuê xe, Chi phí thiết kế	4.297.892.858	1.940.259.333
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	3.959.740.600	-
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	741.091.433	46.948.505.513
		588.000.000	828.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	480.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	14.048.430.937	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	122.200.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	185.891.471	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	-	100.912.743.817
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí lãi vay	-	448.767.123
Công ty Cổ phần Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	-	180.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	-	266.031.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chi phí thuê hầm xe, bể bơi, văn phòng	Công ty con gián tiếp	3.492.239.774
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	Không còn là bên liên quan	2.404.541.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Chi phí lãi vay	Công ty con gián tiếp	1.855.684.956
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí thuê bể bơi, văn phòng, nước	Công ty con	640.036.727
Bán tài sản tài chính			
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	515.008.704.000	-
		515.008.704.000	-
Mua tài sản tài chính			
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	1.096.777.327.470	422.341.545.000
		1.096.777.327.470	422.341.545.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này		Kỳ trước
	VND		VND
Trả nợ gốc vay	693.800.000.000	15.300.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	476.750.000.000	-	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	139.950.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	77.100.000.000	-	-
Ông Đỗ Văn Trường	-	15.300.000.000	
Cho vay	5.862.913.560.132	98.640.000.000	
Công ty Cổ phần KS Group	2.324.290.000.000	-	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	2.062.814.745.206	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	978.519.595.749	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	199.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	158.899.219.177	-	-
Công ty TNHH Sunshine Property	139.390.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	-	54.720.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp	43.900.000.000	
Công ty Cổ phần S"School	-	20.000.000	
Tiền thu hồi cho vay	5.183.531.636.987	131.835.000.000	
Công ty Cổ phần KS Group	3.673.680.000.000	-	-
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	1.084.501.636.987	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	175.465.000.000	115.335.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	161.820.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	45.250.000.000	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.800.000.000	-	-
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	19.015.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp	16.500.000.000	
Chia cổ tức bằng tiền	24.369.400.000	-	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	24.369.400.000	-	-

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	141.715.045.034	402.739.518.207
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	46.151.343.936	47.869.452.855
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	43.697.661.718	43.697.661.718
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	19.769.663.246	246.631.010.348
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	14.241.524.717	13.701.789.198
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	7.346.901.144	2.131.486.544
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	3.567.806.730	4.705.254.057
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	1.690.799.443	3.966.958.242
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	1.534.023.854	30.549.336.934
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	1.003.198.244	7.432.631.032
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	703.124.615	504.577.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản CMQ	673.556.631	-
Công ty Cổ phần KS Group	466.119.533	317.130.334
Công ty Cổ phần S - Decoro	376.976.386	235.478.931
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	361.644.800	10.959.851
Công ty Cổ Phần Sunshine Cab	105.200.822	14.446.084
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	13.034.215	12.234.215
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	11.745.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	405.000	2.732.778
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Fulland	315.000	30.471.573
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	-	703.858.030
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	-	219.829.142
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	-	2.218.542
Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.004.501.600.205	5.545.486.679.155
Công ty Cổ phần KS Group	2.602.404.827.572	3.663.450.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	1.330.178.753.421	1.280.250.000.000
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	1.036.061.844.524	29.600.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

		Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND	
Nội dung số dư	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Tiền lãi chứng khoán kinh doanh		21.525.077.975	
	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án		1.107.922.487	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu khách hàng mua bất động sản		981.211.795	
	Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền nhận nợ thay cho các khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản		585.313.222	
	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ		-	
	Công ty Cổ phần KS Group	Đặt cọc mua công cụ tài chính		-	
	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần và lãi dự thu từ cho vay		-	
	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu khác		-	
				416.021.916	
				VND	
Người mua trả tiền trước	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư		396.656.860.311	
	Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư		350.861.335.994	
	Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ		45.633.020.947	
				162.503.370	
Chi phí phải trả ngắn hạn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án		242.279.482.149	
	Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ	Lãi vay phải trả		236.775.361.424	
	Công ty Cổ phần S - Decoro	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án		5.174.015.889	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe		180.442.736	
Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi vay phải trả		109.333.333	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Lãi vay phải trả		40.328.767	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án		-	
	Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trích trước chi phí in lịch		-	
Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phí bảo lãnh chậm nộp thuế		-	
	Công ty Cổ phần S - Decoro			11.518.363.013	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG			441.299.538	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			58.534.780	
Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG			32.746.669	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			470.260.192.686	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG			352.647.340.308	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			20.232.006.583	
Phải trả người bán ngắn hạn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG			11.810.907.550	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			18.736.121.899	
	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex			23.184.772.939	
				14.952.168.414	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Nội dung số dư		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	9.490.041.664	14.150.041.664
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	7.443.327.174	14.016.235.886
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	6.455.690.120	13.276.188.894
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.047.680.000	1.036.800.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.190.422.676	989.659.883
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 Bất động sản Real Tech	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	162.000.000	32.400.000
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	143.957.098
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	3.759.982
Công ty Cổ phần KS Group			
Vay và nợ thuê tài chính		2.000.000.000	139.950.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư Diamond Westlake	Vay ngắn hạn	-	139.950.000.000
Phải trả ngắn hạn khác		610.096.448.150	254.221.955.812
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Ocean Light	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	475.805.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Thu hộ chi hộ	5.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Phải trả do bù trừ công nợ	127.950.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả phát sinh từ bù trừ công nợ 3 bên	729.294.000	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Kinh phí bảo trì	558.394.168	558.394.168
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	-	28.663.561.644
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả ngắn hạn khác	3.759.982	-
Phải trả dài hạn khác		651.198.400.000	651.198.400.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	651.198.400.000	651.198.400.000

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	17.878.238.816	12.207.190.123
Ông Đỗ Anh Tuấn	4.800.000.000	3.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	3.063.900.000	2.430.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	1.800.000.000	1.800.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	246.774.194	300.000.000
Ông Jun Sungbae	600.000.000	216.666.667
Ông Cao Phi Hùng	1.530.740.000	1.138.636.364
Ông Lê Văn Nhỏ	1.803.000.000	450.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	1.503.800.000	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	1.071.896.321	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	300.000.000	150.000.000
Ông Đinh Chí Hiếu	300.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	669.346.939	-
Bà Dương Thị Thu Hiền	135.555.556	-
Ông Phạm Đức Hoạt	53.225.806	-
Bà Đỗ Thị Định	-	1.622.516.496
Ông Phan Ích Long	-	280.620.596
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	-	68.750.000
Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	30.000.000	30.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	30.000.000	30.000.000

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

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các công ty con của Công ty có khoản tiền là 63.742.880.237 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 152.985.983.391 VND) liên quan đến kinh phí bảo trì được nắm giữ nhưng không được sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

Các khoản Tiền thu khác, chi khác từ hoạt động kinh doanh

Tiền thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh trong kỳ với số tiền là 475.805.000.000 VND (kỳ trước: 91.071.000.000 VND) phản ánh các khoản tiền nhận vốn góp của đối tác và 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 trả lại góp vốn vào các hợp đồng hợp tác kinh doanh trong kỳ với số tiền là 131.600.000.000 VND (kỳ trước: 70.405.760.106 VND) phản ánh các khoản tiền chi trả lại vốn góp đã nhận từ các đối tác khi chấm dứt hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận sau thuế

Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng vốn, cổ phần trong kỳ với số tiền là 16.945.643.508.943 VND (kỳ trước: 2.311.600.000.000 VND) phản ánh các khoản tiền chuyển cho các đối tác là doanh nghiệp và cá nhân để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng cổ phần, vốn góp 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 vốn trong kỳ với số tiền là 13.575.622.725.000 VND (kỳ trước: 409.800.000.000 VND) phản ánh các khoản tiền nhận hoàn trả từ các đối tác là doanh nghiệp và cá nhân liên quan đến các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp trong kỳ.

Tiền thu từ nhận đặt cọc thanh lý bất động sản đầu tư trong kỳ này 249.217.136.000 VND (kỳ này: 0 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.

Tiền chi về hoàn trả đặt cọc đã nhận trong kỳ với số tiền là 789.243.852.876 VND (kỳ trước: 0 VND) phản ánh các khoản tiền trả lại các đối tác đã đặt cọc cho Công ty liên quan đến các hợp đồng khi chấm dứt thời hạn đặt cọc theo các điều khoản hợp đồng.

43. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

Phê duyệt, ngày 29 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc/Người đại diện
theo pháp luật

Nguyễn Hữu Khánh

Hồ Đức Việt

Nguyễn Thị Phương Loan

