



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 35

00-C.T.
G TY
IH
TOÁN
ITTE
NAM
HÀ N

11
GI
C
T.
SI
1/2

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 riêng 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 Hoạt	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 riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

Ngày 29 tháng 8 năm 2026

Số: 0339/VN1A-HN BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là "Công ty"), được phê duyệt ngày 29 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng 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 giữa niên độ.



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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		8.209.689.983.818	976.321.380.767
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	101.622.073.033	122.192.879.667
1. Tiền	111		101.622.073.033	122.192.879.667
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.107.698.030.017	853.673.832.984
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	457.884.582.081	319.224.071.559
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	29.067.124.521	36.221.913.050
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	7.624.811.437.926	502.292.962.886
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140		369.880.768	369.880.768
1. Hàng tồn kho	141		369.880.768	369.880.768
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		-	84.787.348
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	84.787.348
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.541.353.009.823	14.176.871.055.153
I. Tài sản cố định	220		49.536.379.731	37.178.275.018
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	49.100.051.790	37.091.206.526
- Nguyên giá	222		65.987.790.736	51.193.564.367
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.887.738.946)	(14.102.357.841)
2. Tài sản cố định vô hình	227		436.327.941	87.068.492
- Nguyên giá	228		2.018.774.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.582.446.059)	(1.512.931.508)
II. Bất động sản đầu tư	240		1.503.507.858	1.554.361.116
- Nguyên giá	241		2.190.026.842	2.190.026.842
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(686.518.984)	(635.665.726)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	11	13.490.313.122.234	14.138.138.419.019
1. Đầu tư vào công ty con	261		13.321.491.573.710	13.964.065.530.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		177.807.375.000	177.807.375.000
3. Dự phòng đầu tư tổn thất vào đơn vị khác dài hạn	264		(8.985.826.476)	(3.734.485.981)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		21.751.042.993.641	15.153.192.435.920

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.235.122.496.345	4.507.818.837.243
I. Nợ ngắn hạn	310		2.098.638.182.186	2.839.376.521.449
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	53.608.585.793	64.773.468.366
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	45.633.020.947	45.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	89.879.733.571	293.518.360.232
4. Phải trả người lao động	315		15.885.247.877	14.635.780.266
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	106.333.258.467	95.483.022.649
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	147.478.335.531	1.726.432.868.989
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	17	1.639.820.000.000	598.900.000.000
II. Nợ dài hạn	330		1.136.484.314.159	1.668.442.315.794
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	15	97.637.358.904	13.430.630.136
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	17	1.038.800.000.000	1.654.800.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343		46.955.255	211.685.658
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	18	18.515.920.497.296	10.645.373.598.677
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	8.997.873.080.000
2. Thặng dư vốn	412		(3.505.185.185)	(3.505.185.185)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		9.521.552.602.481	1.651.005.703.862
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		1.651.005.703.862	875.897.730.750
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		7.870.546.898.619	775.107.973.112
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		21.751.042.993.641	15.153.192.435.920

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 riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	20	571.658.753.832	174.485.106.853
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		571.658.753.832	174.485.106.853
3. Giá vốn hàng bán	11	21	66.006.300.869	48.878.219.419
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		505.652.452.963	125.606.887.434
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	7.576.277.215.594	29.345.574
6. Chi phí tài chính	23	24	102.204.152.778	3.219.320.879
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		96.951.781.644	-
7. Chi phí bán hàng	25	25	(112.690.489)	86.218.557
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	22.021.598.109	32.648.129.939
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))	30		7.957.816.608.159	89.682.563.633
10. Thu nhập khác	31		118.551.049	168.024.316
11. Chi phí khác	32	26	10.733.302.609	566.314.817
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(10.614.751.560)	(398.290.501)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		7.947.201.856.599	89.284.273.132
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	76.654.957.980	18.118.533.920
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.870.546.898.619	71.165.739.212

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 riêng giữa niên độ này

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	7.947.201.856.599	89.284.273.132
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.905.748.914	1.815.637.867
Các khoản dự phòng	03	5.086.610.092	3.219.320.879
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(7.576.230.546.404)	(29.345.574)
Chi phí đi vay	06	96.951.781.644	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	475.915.450.845	94.289.886.304
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(140.167.268.199)	23.653.682.246
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	-	9.595.535.162
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(53.472.509.612)	59.816.886.345
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	84.787.348	521.362.730
Chi phí đi vay đã trả	14	(84.206.728.768)	(72.235.761.643)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(196.447.885.739)	(784.960.757)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	500.000.000.000	10.100.000.000
- Tiền thu về từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp		500.000.000.000	10.100.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(97.050.000.000)	-
- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp		(97.050.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	404.655.845.875	124.956.630.387
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.094.226.369)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.490.248.426.140)	(572.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	62.738.561.174	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	582.457.438.826	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(850.146.652.509)	(572.000.000.000)

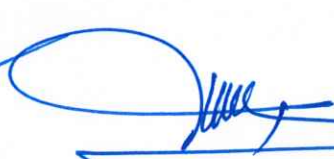
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.490.270.000.000	500.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.065.350.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	424.920.000.000	500.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(20.570.806.634)	52.956.630.387
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	122.192.879.667	41.470.575.728
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	101.622.073.033	94.427.206.115

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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. 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, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 196 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 157 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, thầu phụ và các dịch vụ khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con 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 (iii)	Hà Nội	93,11	94,50	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
6	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	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	Cho thuê mặt bằng kinh doanh
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 (iv)	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/HDCN/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/HDCN/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 Công ty 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) 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 Bất động sản 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 riêng giữa niên độ

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

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 nên một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể trên báo cáo tình hình tài chính riêng như sau:

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Số sau	
		Trình bày lại/ Phân loại lại	Trình bày lại/ Phân loại lại
	VND	VND	VND
- Nguyên giá bất động sản đầu tư	101.597.857.695(99.407.830.853)		2.190.026.842
- Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	(100.043.496.579)	99.407.830.853	(635.665.726)
Chi phí phải trả ngắn hạn	108.913.652.785(13.430.630.136)		95.483.022.649
Chi phí phải trả dài hạn	-	13.430.630.136	13.430.630.136

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng 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 giữa niên độ.

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

Công ty cũng đồng thời lập 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 con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng 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

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 99”). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 cho kỳ kế toán/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 riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị công ty con được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nợ phải thu

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

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty 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 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 phân bổ dần vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 kiến trúc	35
Máy móc và thiết bị	10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8

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.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Tài sản cố định vô hình bao gồm phần mềm và các tài sản cố định vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính từ 3 đến 5 năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

Số năm

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

Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá (trừ trường hợp bất động sản đầu tư đang trong thời gian cho thuê).

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.

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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ.

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa

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 và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính 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.

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.

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

Doanh thu 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 riêng 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 riêng; 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 tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi, ngoại trừ các khoản cổ tức được chia bằng tiền cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị 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.

Thu nhập khác

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

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí bán hàng

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

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 chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	526.305.966	1.028.305.966
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	101.095.767.067	121.164.573.701
	101.622.073.033	122.192.879.667

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	94.510.966.760	114.854.304.212
Các ngân hàng khác	6.584.800.307	6.310.269.489
	101.095.767.067	121.164.573.701

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Số cuối kỳ	Số cuối kỳ
-------------------	-------------------

	VND Giá gốc	VND Giá trị dự phòng	VND Giá gốc	VND Giá trị dự phòng
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn quản lý	454.203.957.578	-	315.883.948.522	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.129.072.264	-	2.343.779.504	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	1.551.552.239	-	996.343.533	-
	457.884.582.081	-	319.224.071.559	-

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	454.203.957.578	316.087.281.856
--	-----------------	-----------------

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ông Nguyễn Quang Hải	11.111.111.111	8.944.694.543
Công ty TNHH Bông đá Công an Thành phố Hà Nội	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	1.898.921.167	1.898.921.167
Khác	6.057.092.243	15.378.297.340
	29.067.124.521	36.221.913.050

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	Giá trị dự phòng	Giá trị dự phòng
Cổ tức được chia (i)	7.613.856.928.834	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu (ii)	-	500.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	10.954.509.092	2.292.962.886
	7.624.811.437.926	502.292.962.886

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	7.614.964.851.321	1.107.922.487
--	-------------------	---------------

- (i) Phản ánh các khoản phải thu lợi nhuận, cổ tức được chia trong kỳ của các Công ty con.
- (ii) Khoản đặt cọc được thực hiện giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu theo Hợp đồng đặt cọc số 31/2025/HĐĐC/BT347 ngày 29 tháng 12 năm 2025, nhằm bảo đảm việc nhận chuyển nhượng một phần bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long với tổng diện tích 29.692,7 m². Khoản đặt cọc sẽ được hoàn trả sau khi hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng và bàn giao thực địa đối với các lô đất ký hiệu BT-03, BT-04 và BT-07. Trong kỳ, Công ty đã được hoàn trả toàn bộ số tiền cọc này.

9. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	VND	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán						
- Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)		2.630.677.980	(2.630.677.980)
- Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)		1.434.436.531	(1.434.436.531)
	4.065.114.511	-	(4.065.114.511)		4.065.114.511	(4.065.114.511)

10. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Thiết bị văn phòng		Phương tiện vận tải		Tổng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
NGUYÊN GIÁ										
Số dư đầu kỳ	16.532.455.230		3.675.035.459		1.012.090.859		29.973.982.819		51.193.564.367	
Tăng trong kỳ	-		-		1.213.608.187		13.580.618.182		14.794.226.369	
Số dư cuối kỳ	16.532.455.230		3.675.035.459		2.225.699.046		43.554.601.001		65.987.790.736	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ										
Số dư đầu kỳ	2.194.502.043		1.707.372.228		716.266.307		9.484.217.263		14.102.357.841	
Khấu hao trong kỳ	234.236.744		182.241.484		155.988.439		2.212.914.438		2.785.381.105	
Số dư cuối kỳ	2.428.738.787		1.889.613.712		872.254.746		11.697.131.701		16.887.738.946	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI										
Tại ngày đầu kỳ	14.337.953.187		1.967.663.231		295.824.552		20.489.765.556		37.091.206.526	
Tại ngày cuối kỳ	14.103.716.443		1.785.421.747		1.353.444.300		31.857.469.300		49.100.051.790	

Danh sách các tài sản cố định hữu hình có nguyên giá trên 10% tổng giá trị nguyên giá tài sản cố định hữu hình của Công ty như sau:

Tên tài sản cố định:	Nguyên giá VND
Xe ô tô các loại	43.554.601.001
Bể bơi	16.532.455.230
Khác	5.900.734.505
Cộng	65.987.790.736

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

MẪU SỐ B 09a-DN

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	VND	Giá trị hợp lý	VND
Đầu tư vào công ty con	13.321.491.573.710 (8.739.248.360)				13.964.065.530.000 (3.437.407.993)	
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	5.754.209.484.500	-23.129.298.219.000	5.997.873.080.000		-28.864.764.390.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	2.621.563.062.069	-	(*) 1.150.000.000.000		-	(*)
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	1.832.461.438.826	-	(*) 1.840.000.000.000		-	(*)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.900.065.138.315	-	(*) 3.763.000.000.000		-	(*)
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	545.000.000.000	-	(*) 545.000.000.000		-	(*)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	510.092.450.000	-	(*) 510.092.450.000		-	(*)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	90.000.000.000	-	(*) 90.000.000.000		-	(*)
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	47.700.000.000	-	(*) 47.700.000.000		-	(*)
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	20.400.000.000 (8.739.248.360)		(*) 20.400.000.000 (3.437.407.993)			(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	177.807.375.000 (246.578.116)				177.807.375.000 (297.077.988)	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	114.807.375.000	-	121.252.500.000		-	122.782.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	63.000.000.000 (246.578.116)		(*) 63.000.000.000 (297.077.988)			(*)
	13.499.298.948.710 (8.985.826.476)		14.141.872.905.000 (3.734.485.981)			

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 18.400.000 cổ phần với giá trị ghi sổ là 1.832.461.438.826 VND của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được thế chấp cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh và 3.500.000 cổ phần với giá trị ghi sổ là 63.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành bởi Công ty Cổ phần Sunshine Rental(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes).

(*) 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 góp vốn vào các đơn vị chưa niêm yết.



Tình hình hoạt động của Công ty con trong kỳ như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty con		
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 28.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	8.236.121.899	18.736.121.899
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000
Các đối tượng khác	16.230.394.944	16.895.277.517
	53.608.585.793	64.773.468.366

Trong đó:

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	13.371.382.944	22.900.052.060
---	----------------	----------------

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (*)	45.633.020.947	45.633.020.947
	45.633.020.947	45.633.020.947

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	45.633.020.947	45.633.020.947
--	----------------	----------------

(*) Phản ánh khoản trả trước từ nhà thầu chính của dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận theo Hợp đồng số 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine Rental (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes), dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp/bù trừ trong kỳ	Số đã thực nộp	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	94.138.750.310	9.178.547.576	96.542.958.322	6.774.339.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp	195.995.916.897	76.654.957.980	196.447.885.739	76.202.989.138
Thuế thu nhập cá nhân	3.383.693.025	9.353.618.949	7.061.981.602	5.675.330.372
Thuế khác	-	1.907.325.759	680.251.262	1.227.074.497
	293.518.360.232	97.094.450.264	300.733.076.925	89.879.733.571

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Phân loại lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí đi vay	18.947.836.439	6.202.783.563
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	86.051.326.434	87.946.143.492
Trích trước chi phí khác	1.334.095.594	1.334.095.594
	106.333.258.467	95.483.022.649
a. Dài hạn		
Trích trước chi phí đi vay	97.637.358.904	13.430.630.136
	97.637.358.904	13.430.630.136
Trong đó:		
Chi phí phải trả là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	113.035.496.740	19.970.807.698

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	127.950.000.000	225.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	10.834.890.544	10.762.142.138
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iii)	156.730.902	1.450.156.730.902
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	28.950.684.931
Các khoản phải trả khác	8.536.714.085	11.563.311.018
	147.478.335.531	1.726.432.868.989

Trong đó:
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Thuyết minh số 28)

- (i) Phản ánh khoản phải trả theo thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cản trở nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty, ông Dương Văn Phúc và Công ty Cổ phần sẽ được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Trong kỳ, Công ty đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I với số tiền 97.050.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được bàn giao tới Ban Quản trị tòa nhà sau khi hoàn thành các thủ tục bàn giao.
- (iii) Phản ánh khoản nhận đặt cọc chuyển nhượng với số tiền là 1.450.000.000.000 VND từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Incvation ("Dynamic") số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV ngày 22 tháng 8 năm 2024. Theo đó, Công ty (bên nhận đặt cọc) cam kết sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (bên đặt cọc) giá trị vốn góp chiếm 40% vốn điều lệ của Dynamic. Như trình bày ở thuyết minh số 01, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng vốn tại Dynamic cho Sky Villa và đã cản trở toàn bộ số tiền khoản đặt cọc trên.

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Trong kỳ		Số cuối năm
	VND Giá trị	Tăng	VND Giảm	VND Giá trị
Vay ngắn hạn	598.900.000.000	1.490.270.000.000	449.350.000.000	1.639.820.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclcloud (i)	598.900.000.000	-	9.350.000.000	589.550.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh JHV (ii)	-	1.000.000.000.000	440.000.000.000	560.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lộc Hòa (iii)	-	490.270.000.000	-	490.270.000.000
Vay dài hạn	1.654.800.000.000	-	616.000.000.000	1.038.800.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iv)	1.654.800.000.000	-	616.000.000.000	1.038.800.000.000
	2.253.700.000.000	1.490.270.000.000	1.065.350.000.000	2.678.620.000.000

Trong đó:

Vay từ các bên liên quan (thuyết minh số 28) 2.253.700.000.000 1.628.350.000.000

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud theo Hợp đồng số 2708/HĐV/2025/UNIHN-SSG ngày 27 tháng 8 năm 2025 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 3%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Khi hết thời hạn vay, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud có quyền nhưng không có nghĩa vụ nhận chuyển nhượng phần vốn góp - thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với phần vốn góp là 684.000.000.000 VND, tỷ lệ 18,65% vốn điều lệ, để thay thế nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi của Công ty. Giá trị chuyển nhượng không thấp hơn 750.000.000.000 VND.

(ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Thương mại và Kinh doanh JHV theo Hợp đồng số 1906/2026/HĐV/JHV-SSG ngày 19 tháng 6 năm 2026 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 9%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Lộc Hòa theo Hợp đồng số 1906/2026/HĐ/LOCHOA-SSG ngày 19 tháng 6 năm 2026 nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của Bên Vay, phù hợp với quy định pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày chuyển tiền theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

- (iv) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ theo Hợp đồng số 2011/2025/HDVW/STH-SSG ngày 20 tháng 11 năm 2025 và các phụ lục kèm theo nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và phù hợp quy định của pháp luật. Khoản vay có hạn mức cho vay là 1.700.000.000 VND với thời gian duy trì hạn mức là 24 tháng được tính kể từ ngày chuyển tiền theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là: 12%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 10%/năm) và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong năm thứ hai	1.038.800.000.000	-
Trong năm thứ ba	-	1.654.800.000.000
Tổng cộng	1.038.800.000.000	1.654.800.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	1.038.800.000.000	1.654.800.000.000

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	775.107.973.112	775.107.973.112
Số dư cuối năm trước	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.651.005.703.862	10.645.373.598.677
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026				
Số dư đầu kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.651.005.703.862	10.645.373.598.677
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	7.870.546.898.619	7.870.546.898.619
Số dư cuối kỳ này	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	9.521.552.602.481	18.515.920.497.296

Vốn điều lệ

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 (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
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	899.787.308
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	899.787.308	899.787.308
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	899.787.308

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 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 phê duyệt báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức này.

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tài sản thuê ngoài

	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	32.563.924.995	4.264.439.790
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	133.064.827.345	9.657.759.160
Trên 5 năm	84.873.213.052	65.403.526.222
	250.501.965.392	79.325.725.172

Phản ánh các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

- Tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn nay là Sở Nông nghiệp 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 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.
- Tiền 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 sàn 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.

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	570.748.822.213	10.513.006.286
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	160.357.086.338
Doanh thu khác	909.931.619	3.615.014.229
	571.658.753.832	174.485.106.853

Trong đó

Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	570.748.822.213	10.899.851.740
---	-----------------	----------------

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý	65.477.792.082	1.477.977.149
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	47.038.931.553
Giá vốn khác	528.508.787	361.310.717
	66.006.300.869	48.878.219.419

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

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nhân công	65.910.000.521	25.402.296.240
Chi phí khấu hao	2.905.748.914	1.815.637.867
(Hoàn nhập) dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(164.730.403)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	19.264.189.457	54.394.633.808
	87.915.208.489	81.612.567.915

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	7.576.230.546.404	-
Lãi tiền gửi	46.669.190	29.345.574
	7.576.277.215.594	29.345.574
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	7.576.230.546.404	5.465.589

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	96.951.781.644	-
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	5.251.340.495	3.219.320.879
Chi phí tài chính khác	1.030.639	-
	102.204.152.778	3.219.320.879
Trong đó		
Chi phí hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	93.064.689.042	-

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	534.499.658	23.924.319.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.617.387.382	1.764.784.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.857.202.368	6.908.865.679
Chi phí khác	12.508.701	50.160.560
	22.021.598.109	32.648.129.939
Chi phí bán hàng		
Hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng	(164.730.403)	-
Chi phí bán hàng khác	52.039.914	86.218.557
	(112.690.489)	86.218.557

26. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí phát sinh liên quan đến nghĩa vụ thuế	8.877.677.536	-
Chi phí tài trợ cho giáo dục, tổ chức sự nghiệp	600.000.000	-
Khác	1.255.625.073	566.314.817
	10.733.302.609	566.314.817

27. 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 này	76.654.957.980	18.118.533.920
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	76.654.957.980	18.118.533.920

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	7.947.201.856.599	89.284.273.132
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
<i>Trừ: Thu nhập không chịu thuế</i>	<i>7.576.230.546.404</i>	<i>-</i>
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>12.303.479.705</i>	<i>1.308.396.469</i>
Thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	383.274.789.900	90.592.669.601
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	76.654.957.980	18.118.533.920

28. 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 Chứng khoán SmartMind	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con trực tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Long Biên	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xuân La	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (tên trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes)	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 Thiên Hải	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 Phát triển S.I	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 Sunshine Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

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 VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	570.748.822.213	10.899.851.740
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	454.203.957.578	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	56.898.890.480	10.513.006.286
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Long Biên	17.932.410.263	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	16.031.610.234	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Xuân La	13.936.020.266	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	11.745.933.392	-
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương	-	251.927.273
	-	134.918.181
Doanh thu hoạt động tài chính	7.576.230.546.404	5.465.589
Công ty TNHH Dynamic Innovation	3.522.591.804.982	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	3.471.181.302.596	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	582.457.438.826	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Không còn là bên liên quan	5.465.589
Mua hàng hóa, dịch vụ	10.770.615.059	1.520.319.849
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	7.989.443.150	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.179.120.760	842.179.340
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	591.304.939	442.545.873
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	569.085.111	149.563.636
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NobleX	182.700.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	120.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Design	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	961.099	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	86.031.000
Trả nợ gốc vay	625.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	616.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	9.350.000.000	-

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chi phí đi vay	93.064.689.042	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Chi phí đi vay	84.206.728.768	-
		8.857.960.274	-
Cổ tức trước ngày đầu tư			
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cổ tức chia bằng tiền trước ngày đầu tư	627.622.382.430	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ tức chia bằng tiền trước ngày đầu tư	357.734.861.685	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cổ tức chia bằng tiền trước ngày đầu tư	243.663.595.500	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cổ tức chia bằng tiền trước ngày đầu tư	18.685.364.071	-
		7.538.561.174	-
Chuyển nhượng cổ phần			
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận chuyển nhượng cổ phần	2.995.448.426.140	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Nhận chuyển nhượng cổ phần	1.505.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Nhận chuyển nhượng cổ phần	1.227.748.426.140	-
		262.500.000.000	-
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:			
Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	454.203.957.578	316.087.281.856
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	454.203.957.578	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	-	154.347.341.845
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	-	148.363.629.836
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	-	8.848.774.278
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý	-	4.324.202.563
	Phải thu về cung cấp dịch vụ sử dụng hình ảnh quảng cáo	-	203.333.334
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	7.614.964.851.321	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	3.880.326.666.667	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	3.489.866.666.667	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	243.663.595.500	-
	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487

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

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị 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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác trong kỳ không bao gồm số tiền là 1.450.000.000.000 VND liên quan đến đợt chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Dynamic Innovation từ các năm trước và đã hoàn tất trong kỳ này. Theo đó, khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh giảm trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền trả lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm 116.585.195.343 VND (kỳ trước: 19.633.413.699 VND) là chi phí đi vay trong kỳ chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm 6.993.773.107.577 VND (kỳ trước: 0 VND), là số tiền cổ tức, lợi nhuận được chia mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác trong kỳ không bao gồm 620.083.821.256 VND (kỳ trước: 0 VND), là số tiền thu hồi vào đơn vị khác mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

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

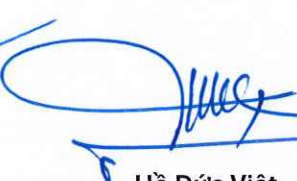
Tiền thu về đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp trong kỳ với số tiền là 500.000.000.000 VND (kỳ trước 10.100.000.000 VND) phản ánh các khoản tiền Công ty nhận và hoàn trả từ các đối tác là doanh nghiệp liên quan đến các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần, vốn góp trong kỳ.

Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng vốn trong kỳ này với giá trị 97.050.000.000 VND phản ánh các khoản tiền Công ty chuyển cho các đối tác là doanh nghiệp 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.

30. 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 riêng 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

