

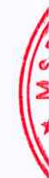


CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 34

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2026)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 6 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 11 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

011250
CÔNG
TNH
M TC
LOI
IET N
PHỐ

Số: 0955 /VN1A-HN BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		976.321.380.767	194.280.171.686
I. Tiền	110	5	122.192.879.667	41.470.575.728
1. Tiền	111		122.192.879.667	41.470.575.728
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.673.832.984	131.794.778.943
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	319.224.071.559	23.078.949.867
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	36.221.913.050	110.996.085.658
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	502.292.962.886	1.784.857.929
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(4.065.114.511)	(4.065.114.511)
III. Hàng tồn kho	140		369.880.768	19.998.779.488
1. Hàng tồn kho	141		369.880.768	19.998.779.488
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.787.348	1.016.037.527
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		84.787.348	800.000.000
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	-	216.037.527
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.176.871.055.153	5.832.520.904.482
I. Tài sản cố định	220		37.178.275.018	31.418.288.808
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	37.091.206.526	31.021.722.597
- Nguyên giá	222		51.193.564.367	41.909.361.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.102.357.841)	(10.887.639.246)
2. Tài sản cố định vô hình	227		87.068.492	396.566.211
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.512.931.508)	(1.203.433.789)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	1.554.361.116	1.656.067.632
- Nguyên giá	231		101.597.857.695	101.597.857.695
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.043.496.579)	(99.941.790.063)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	14.138.138.419.019	5.799.145.045.649
1. Đầu tư vào công ty con	251		13.964.065.530.000	5.736.992.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		177.807.375.000	63.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.734.485.981)	(847.404.351)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		-	301.502.393
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	301.502.393
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		15.153.192.435.920	6.026.801.076.168

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		4.507.818.837.243	2.150.903.345.418
I. Nợ ngắn hạn	310		2.852.807.151.585	2.150.691.659.760
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	64.773.468.366	76.292.349.226
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	45.633.020.947	242.633.020.947
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	293.518.360.232	16.215.706.150
4. Phải trả người lao động	314		14.635.780.266	7.465.977.060
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	108.913.652.785	88.432.662.301
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	2.470.571.125
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	1.726.432.868.989	1.717.181.372.951
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	598.900.000.000	-
II. Nợ dài hạn	330		1.655.011.685.658	211.685.658
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	1.654.800.000.000	-
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		211.685.658	211.685.658
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.645.373.598.677	3.875.897.730.750
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	10.645.373.598.677	3.875.897.730.750
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(3.505.185.185)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.651.005.703.862	875.897.730.750
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		875.897.730.750	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		775.107.973.112	56.597.192.500
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		15.153.192.435.920	6.026.801.076.168


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	1.248.125.428.759	156.333.637.185
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.248.125.428.759	156.333.637.185
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	139.242.474.224	48.531.051.181
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.108.882.954.535	107.802.586.004
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	86.054.096	2.301.867.610
6. Chi phí tài chính	22	25	55.326.796.698	18.571.146.761
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		52.439.715.068	28.896.326.028
7. Chi phí bán hàng	25	26	194.091.295	187.443.424
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	70.434.075.375	19.135.652.038
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		983.014.045.263	72.210.211.391
10. Thu nhập khác	31	27	256.212.475	1.051.544.869
11. Chi phí khác	32	27	11.208.940.478	1.712.099.928
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(10.952.728.003)	(660.555.059)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		972.061.317.260	71.549.656.332
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	196.953.344.148	14.952.463.832
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		775.107.973.112	56.597.192.500


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	972.061.317.260	71.549.656.332
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.625.922.830	3.668.898.854
Các khoản dự phòng	03	2.887.081.630	(16.549.265.336)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(56.054.096)	(2.301.317.610)
Chi phí lãi vay	06	52.439.715.068	28.896.326.028
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	1.030.957.982.692	85.264.298.268
Thay đổi các khoản phải thu	09	(221.576.962.418)	305.381.348.895
Thay đổi hàng tồn kho	10	19.628.898.720	4.206.095.658
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(25.625.613.297)	(52.634.953.184)
Thay đổi chi phí trả trước	12	1.016.715.045	57.999.778
Tiền lãi vay đã trả	14	(105.042.063.012)	(14.982.597.260)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(15.909.891.082)	(8.957.056.705)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	10.100.000.000	1.440.056.730.902
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(500.000.000.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	193.549.066.648	1.758.391.866.352
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	(19.014.202.524)	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.347.512.560.185)	(1.381.900.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	777.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay	27	-	2.319.668.699
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(2.366.526.762.709)	(602.580.331.301)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	3.155.700.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(902.000.000.000)	(1.135.100.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.253.700.000.000	(1.135.100.000.000)
 Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	80.722.303.939	20.711.535.051
 Tiền đầu năm	60	41.470.575.728	20.759.040.677
 Tiền cuối năm (70=50+60)	70	122.192.879.667	41.470.575.728



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 157 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 62 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.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**Phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes")**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/SSG/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết số 19/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 4 năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Sunshine Homes bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1:1,6.

Theo Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để chào mua công khai số 377/2025/SSG-BC ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tổng Giám đốc Công ty và Công văn số 5712/UBCK-QLCB ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo Báo cáo kết quả số 377/2025/SSG-BC ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Công ty, tổng số cổ phiếu KSF đã phát hành là 599.787.308 cổ phiếu, tương đương với 99,96% tổng số cổ phiếu đã phát hành của Sunshine Homes. Theo đó, Sunshine Homes trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 9 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,96%. Giá phí hợp nhất được tính dựa trên số lượng cổ phiếu phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ("Sunshine Tây Hồ")

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN-ĐHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đinh Hữu Thật (bên chuyển nhượng), Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCN-VHY ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và bà Vũ Hồng Yến (bên chuyển nhượng), Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03/2025/HĐCN-BĐSDHT ngày 30 tháng 6 năm 2025 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần BĐS Đại Hưng Thịnh (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại tổng 54,5% cổ phần tại Sunshine Tây Hồ. Ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Sunshine Tây Hồ với tổng giá nhận chuyển nhượng là 545.000.000.000 VND.

Theo đó, Sunshine Tây Hồ thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54,5%.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, Công ty hoàn thành sở hữu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với tỷ lệ sở hữu 99,96%, do vậy Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Sunshine Tây Hồ lên lần lượt là 99,48% và 99,50%.

Nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư DIA ("DIA")

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCNCP/TLV-SSG ngày 27 tháng 8 năm 2025 Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (bên chuyển nhượng), Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng từ 51,11% cổ phần tại DIA với tổng giá nhận chuyển nhượng là 1.150.000.000.000 VND.

Theo đó, DIA thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 27 tháng 8 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 51,11%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 TNHH Dynamic Innovation (i)	TP Hồ Chí Minh	100,00	100,00	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96	99,96	Kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48	99,50	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (ii)	Hà Nội	98,89	99,50	Kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (iii)	Hà Nội	94,50	94,50	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
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 Xây dựng Long Biên	Hà Nội	99,08	99,12	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (v)	Hà Nội	98,69	99,80	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 Đỉnh	Hà Nội	93,97	94,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
6	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
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	TP Hồ Chí Minh	78,46	99,98	Sản xuất phần mềm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Hà Nội	77,70	99,00	Dịch vụ thương mại điện tử
9	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91	98,18	Dịch vụ giáo dục
10	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	52,00	52,00	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 Cổ phần Bất động sản Wonderland (vi)	Hà Nội	46,92	51,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
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	TP Hồ Chí Minh	43,80	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

- (i) Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng vốn góp số 0706/2021/HDDC và các phụ lục hợp đồng (gần nhất là phụ lục số 03 ngày 30 tháng 4 năm 2024) giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic") với giá chuyển nhượng là 3.763.000.000.000 VND.

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng thêm 14,2% vốn góp tại Dynamic với số tiền là 534.200.000.000 VND theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số 01/2025/HĐCN/DIC/SMART-SSG với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Dynamic là 100% kể từ ngày 27 tháng 12 năm 2025 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 85,80%).

- (ii) Ngày 12 tháng 9 năm 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind ("SmartMind") hoàn thành nhận chuyển nhượng 25.000.000 cổ phần của DIA (tương đương 11,11% cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1209/2025/HĐCN/DIA/SMDS-TLV với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 250.000.000.000 VND.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, Dynamic hoàn thành nhận chuyển nhượng cổ phần của DIA theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần như sau:

- 14.776.990 cổ phần (tương đương 6,57% cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP/TLV- DIC với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 147.769.900.000 VND
- 69.098.010 cổ phần (tương đương 30,71% cổ phần) từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/HC-DIC và các phụ lục hợp đồng với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 1.096.669.970.000 VND.

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Dynamic lên 100%, theo đó, Công ty nâng tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại DIA lên lần lượt là 98,89% và 99,50%.

- (iii) Tại ngày 23 tháng 4 năm 2025, Dynamic đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 43.522.841 cổ phần tại SmartMind (tương đương 43,51% cổ phần) từ bà Trần Thị Thu Hằng với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 435.228.410.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại SmartMind tăng từ 50,99% lên 88,63% và 94,5% kể từ ngày này.

Ngày 27 tháng 12 năm 2025, Công ty có tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Dynamic là 100%, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại SmartMind từ 88,63% lên 94,5% kể từ ngày này.

- (iv) Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Sky Villa") thuộc sở hữu của Công ty đang được sử dụng làm tài sản để 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 31 tháng 12 năm 2025, DIA đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 99,8% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land ("Thái Minh Land") theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2025/HĐCN/DIA-LBL và 02/2025/HĐCN/DIA-LBL với Công ty TNHH Long Biên Land cho số lượng cổ phần chuyển nhượng lần lượt là 34.680.000 cổ phần (tương đương 51% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 728.280.000.000 VND và 331.184.000 cổ phần (tương đương 48,80% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 696.864.000.000 VND. Theo đó, Thái Minh Land thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 98,69% và 99,80%.

- (vi) Ngày 12 tháng 11 năm 2025, Sky Villa đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 51% cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland ("Wonderland") theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1211/2025/HĐCNCP/SKV-SSAM với Công ty Cổ phần Sunshine AM cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 10.789.474 cổ phần (tương đương 43,16% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 1.078.947.400.000 VND và Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 1212/2025/HĐCNCP/SKV-ĐVT với ông Đỗ Văn Trung cho số lượng cổ phần chuyển nhượng là 1.960.526 cổ phần (tương đương 7,84% cổ phần) với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 196.052.600.000 VND. Theo đó, Wonderland thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 46,92% và 51,00%.
- (*) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của một số khoản đầu tư này khác nhau do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau 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:

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào 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 ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

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 nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 8

Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng 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

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá/giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá/giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.028.305.966	1.158.390.044
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	121.164.573.701	40.312.185.684
	122.192.879.667	41.470.575.728

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn quản lý	315.883.948.522	18.292.430.501
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.343.779.504	4.281.010.170
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	996.343.533	505.509.196
	319.224.071.559	23.078.949.867

Trong đó:

- Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	316.087.281.856	18.514.000.952
--	-----------------	----------------

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Bông đá Công an Thành phố Hà Nội	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Lexus Thăng Long	9.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	1.898.921.167	97.148.921.167
Khác	14.622.991.883	13.847.164.491
	36.221.913.050	110.996.085.658

(*) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S – Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu (*)	500.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.292.962.886	1.784.857.929
	502.292.962.886	1.784.857.929

Trong đó:

- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.107.922.487	1.107.922.487
--	---------------	---------------

(*) Khoản đặt cọc giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Á Âu theo Hợp đồng Đặt cọc Số: 31/2025/HDDC/BT347 ngày 29 tháng 12 năm 2025 nhằm đảm bảo cho việc Công ty nhận chuyển nhượng một số bất động sản thuộc Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long với phần diện tích 29.692,7 m2 đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và bàn giao trên thực địa tại các lô đất ký hiệu BT-03, BT-04 và BT-07.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND
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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp/bù trừ trong năm	Số đã thực nộp	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế khác	216.037.527	216.037.527	-	-
	216.037.527	216.037.527	-	-
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	1.098.939.650	124.447.002.158	31.407.191.498	94.138.750.310
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.952.463.831	196.953.344.148	15.909.891.082	195.995.916.897
Thuế thu nhập cá nhân	164.302.669	15.186.454.546	11.967.064.190	3.383.693.025
Thuế khác	-	1.205.092.696	1.205.092.696	-
	16.215.706.150	337.791.893.548	60.489.239.466	293.518.360.232

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ 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 năm	16.532.455.230	3.675.035.459	929.451.971	20.772.419.183	41.909.361.843
Tăng trong năm	-	-	82.638.888	9.231.563.636	9.314.202.524
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Số dư cuối năm	16.532.455.230	3.675.035.459	1.012.090.859	29.973.982.819	51.193.564.367
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	1.722.146.180	1.339.868.682	525.695.954	7.299.928.430	10.887.639.246
Khấu hao trong năm	472.355.863	367.503.546	190.570.353	2.184.288.833	3.214.718.595
Số dư cuối năm	2.194.502.043	1.707.372.228	716.266.307	9.484.217.263	14.102.357.841
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	14.810.309.050	2.335.166.777	403.756.017	13.472.490.753	31.021.722.597
Tại ngày cuối năm	14.337.953.187	1.967.663.231	295.824.552	20.489.765.556	37.091.206.526

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
Số dư cuối năm	62.241.585.256	39.356.272.439	101.597.857.695
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	60.845.760.857	39.096.029.206	99.941.790.063
Khấu hao trong năm	46.918.468	54.788.048	101.706.516
Số dư cuối năm	60.892.679.325	39.150.817.254	100.043.496.579
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	1.395.824.399	260.243.233	1.656.067.632
Tại ngày cuối năm	1.348.905.931	205.455.185	1.554.361.116

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m² thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sản thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, các tài sản này đã được giải chấp.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	13.964.065.530.000	(3.437.407.993)	5.736.992.450.000	-
Công ty Cổ phần phát triển Sunshine Homes (i)	5.997.873.080.000	-	-	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	3.763.000.000.000	-	3.228.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (i)	1.150.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	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	(3.437.407.993)	20.400.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	177.807.375.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (iii)	114.807.375.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	63.000.000.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(847.404.351)
	14.141.872.905.000	(3.734.485.981)	5.799.992.450.000	(847.404.351)

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để chào mua công khai 99,96% cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes; nhận chuyển nhượng thêm 14,2% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation; nhận chuyển nhượng 51,11% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA; nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa do Công ty sở hữu 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.
- (iii) Ngày 24 tháng 9 năm 2025, Công ty hoàn thành giao dịch mua 1.912.500 cổ phiếu (tương đương tỷ lệ 2,25% vốn cổ phần) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (mã cổ phiếu SCG).
- (iv) 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes. Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị chưa niêm yết.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty con		
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Hoạt động kinh doanh lỗ (trở thành công ty con từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)	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 lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
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 lỗ (trở thành công ty con từ ngày 30 tháng 6 năm 2025)	Chưa là công ty con
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 29.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>VND</u>		<u>VND</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.736.121.899	18.736.121.899	23.841.487.799	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950	13.742.788.950
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	9.399.280.000	9.399.280.000	12.010.639.580	12.010.639.580
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.000.000.000	6.000.000.000	7.848.450.815	7.848.450.815
Các đối tượng khác	16.895.277.517	16.895.277.517	18.848.982.082	18.848.982.082
	64.773.468.366	64.773.468.366	76.292.349.226	76.292.349.226

Trong đó:

Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	22.900.052.060	22.900.052.060	25.451.669.916	25.451.669.916
---	----------------	----------------	----------------	----------------

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	45.633.020.947	242.633.020.947
	45.633.020.947	242.633.020.947

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)

45.633.020.947 242.633.020.947

(*) 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, dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	87.946.143.492	15.489.625.891
Trích trước chi phí lãi vay	19.633.413.699	72.235.761.643
Trích trước chi phí khác	1.334.095.594	707.274.767
	108.913.652.785	88.432.662.301

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	1.450.156.730.902	1.440.056.730.902
Ông Dương Văn Phúc (ii)	-	265.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)	225.000.000.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	28.950.684.931	-
Kinh phí bảo trì (iii)	10.762.142.138	5.006.802.079
Các khoản phải trả khác	11.563.311.018	7.117.839.970
	1.726.432.868.989	1.717.181.372.951

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Thuyết minh số 29)

1.675.000.000.000 1.439.900.000.000

- (i) Chủ yếu 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 Innovation (“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.
- (ii) Theo thỏa thuận ba bên số 01/2025/TTBB ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc kế thừa và cấn 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.
- (iii) 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 chuyển về Ban Quản trị tòa nhà trong thời gian tới.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm			Trong năm			Số cuối năm	
	Giá trị	VND		Tăng	VND		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		Số có khả năng trả nợ	Giảm		Giảm	Số có khả năng trả nợ		
Vay ngắn hạn								
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound (i)	-	-	1.705.500.000.000	1.106.600.000.000	598.900.000.000	598.900.000.000	598.900.000.000	598.900.000.000
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kính doanh Xây dựng Đất Việt	-	-	599.000.000.000	100.000.000		598.900.000.000		598.900.000.000
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Dương Văn	-	-	902.000.000.000	902.000.000.000		-	-	-
	-	-	204.500.000.000	204.500.000.000		-	-	-
Vay dài hạn								
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (ii)	-	-	1.654.800.000.000	-	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000
	-	-	1.654.800.000.000	-	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000	1.654.800.000.000
	-	-	3.360.300.000.000	1.106.600.000.000	2.253.700.000.000	2.253.700.000.000	2.253.700.000.000	2.253.700.000.000

- (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 Uniclound 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 18,17% 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 Cổ phần Sunshine Tây Hồ theo Hợp đồng số 2011/2025/HDV/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 1.700.000.000.000 VND với kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	-	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong năm	-	-	56.597.192.500	56.597.192.500
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	-	875.897.730.750	3.875.897.730.750
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu (i)	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	775.107.973.112	775.107.973.112
Số dư cuối năm	8.997.873.080.000	(3.505.185.185)	1.651.005.703.862	10.645.373.598.677

- (i) Công ty tăng vốn từ phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông thuộc sở hữu của các cổ đông của Sunshine Homes bằng hình thức hoán đổi cổ phiếu với tỷ lệ hoán đổi là 1:1,6 (chi tiết tại Thuyết minh số 1).

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 2024: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	899.787.308	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	899.787.308	300.000.000

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

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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	4.264.439.790	1.789.402.760
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	9.657.759.160	7.157.611.040
Trên 5 năm	65.403.526.222	64.555.768.613
	79.325.725.172	73.502.782.413

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, quận Tây Hồ, thành phố 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 2025 là 1.864.439.790 đồng/năm.

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	956.602.570.488	125.656.755.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	273.497.523.742	9.364.991.315
Doanh thu khác	18.025.334.529	21.311.890.870
	1.248.125.428.759	156.333.637.185
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	969.915.689.942	141.009.198.015

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ tư vấn quản lý	30.120.268.792	30.557.560.076
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	96.224.171.736	3.263.391.238
Trích lập dự phòng bảo hành	-	141.744.846
Giá vốn khác	12.898.033.696	14.568.355.021
	139.242.474.224	48.531.051.181

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí khấu hao	3.625.922.830	3.668.898.854
Chi phí nhân công	69.749.940.775	39.262.453.329
Trích lập/(hoàn nhập) chi phí dự phòng	-	(5.010.527.461)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	136.494.777.289	25.727.226.263
	209.870.640.894	63.648.050.985

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	86.054.096	2.301.317.610
Doanh thu tài chính khác	-	550.000
	86.054.096	2.301.867.610
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	5.465.589	111.214.661

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	52.439.715.068	28.896.326.028
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.887.081.630	(10.705.179.267)
Chi phí tài chính khác	-	380.000.000
	55.326.796.698	18.571.146.761

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	39.629.671.983	8.704.893.253
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.056.279.469	2.727.332.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.648.897.903	11.217.863.997
Trích/(hoàn nhập) lập chi phí dự phòng	-	(5.152.272.307)
Chi phí khác	3.099.226.020	1.637.834.169
	70.434.075.375	19.135.652.038
Chi phí bán hàng		
Chi phí khác	194.091.295	187.443.424
	194.091.295	187.443.424

27. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập khác		
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	180.920.889	833.558.608
Khác	75.291.586	217.986.261
	256.212.475	1.051.544.869
Chi phí khác		
Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.654.689.996	-
Các khoản phạt vi phạm hành chính	-	1.252.551.252
Khác	554.250.482	459.548.676
	11.208.940.478	1.712.099.928

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	196.953.344.148	14.952.463.832
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	196.953.344.148	14.952.463.832

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	972.061.317.260	71.549.656.332
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	12.705.403.478	3.212.662.826
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	984.766.720.738	74.762.319.158
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	196.953.344.148	14.952.463.832

29. 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 năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 26 tháng 4 năm 2025)
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 Sao Ánh Dương	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine AM	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 S-Decoro	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
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 Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 Đầu tư DIA	Công ty con trực tiếp của Công ty (trở thành công ty con từ ngày 27 tháng 8 năm 2025)
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp của Công ty (trở thành công ty con gián tiếp từ ngày 12 tháng 11 năm 2025)
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty con trực tiếp của Công ty (trở thành công ty con từ ngày 30 tháng 6 năm 2025)
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Công ty con trực tiếp của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Người có liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA			141.009.198.015	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation			716.497.583.495	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud			145.627.932.646	9.248.094.477
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa			86.366.288.156	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland			14.444.099.525	116.408.660.523
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ			3.166.666.667	-
Công ty Cổ phần Quận lý & Vận hành S-Service			3.166.666.667	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương			511.534.605	613.036.366
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes			134.918.181	9.792.449
			-	14.729.614.200
Doanh thu hoạt động tài chính				
Ngân hàng TMCP Kiên Long			5.465.589	111.214.661
			5.465.589	111.214.661
Mua hàng hóa, dịch vụ				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE			7.216.997.906	7.815.240.973
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service			3.103.737.883	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart			2.338.579.271	5.827.390.230
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud			1.158.730.391	739.494.661
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			299.874.747	218.400.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab			86.031.000	30.702.277
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind			78.000.000	130.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX			59.044.614	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes			53.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Design			30.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud			10.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro			-	740.740.741
			-	128.513.064
Vay				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ			2.253.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud			1.654.800.000.000	-
			599.000.000.000	-

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

MẪU SỐ B 09-DN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
		1.107.922.487	1.107.922.487
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	22.900.052.060	25.451.669.916
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả chi phí truyền thông, sự kiện	18.736.121.899	23.841.487.799
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả về suất ăn, văn phòng phẩm	3.352.036.913	-
		483.584.079	386.744.782
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí phải trả dịch vụ	153.600.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả chi phí thuê xe	84.240.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	47.269.169	1.223.437.335
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải trả chi phí thuê xe	32.400.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phải trả chi phí thuê xe	10.800.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	45.633.020.947	242.633.020.947
		45.633.020.947	242.633.020.947
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chi phí lãi vay	19.970.807.698	337.394.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Chi phí lãi vay	13.430.630.136	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	6.202.783.562	-
		337.394.000	337.394.000
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bù trừ công nợ chuyển nhượng	1.675.000.000.000	1.439.900.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	225.000.000.000	-
		1.450.000.000.000	1.439.900.000.000
Vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Vay dài hạn	2.253.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Vay ngắn hạn	1.654.800.000.000	-
		598.900.000.000	-

11/02/2024 10:11
 11/02/2024 10:11
 11/02/2024 10:11

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 năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	28.463.789.072	17.240.939.245
Ông Đỗ Anh Tuấn	7.200.000.000	6.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	5.917.000.000	1.200.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	3.600.000.000	2.440.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	600.000.000	162.666.667
Ông Jun Sungbae	816.666.667	-
Ông Cao Phi Hùng	3.493.258.097	-
Bà Đỗ Thị Định	1.622.516.496	5.254.307.737
Ông Lê Văn Nhỏ	2.382.792.914	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	1.169.250.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	503.750.000	-
Ông Đinh Chí Hiếu	501.750.000	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	374.684.302	-
Ông Phan Ích Long	282.120.596	946.228.174
Bà Đỗ Thu Huyền	-	1.199.070.000
Ông Trần Đình Phương	-	38.666.667
Ban Kiểm soát	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	60.000.000	60.000.000

30. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Trong năm, Công ty thực hiện tăng vốn từ phát hành thêm cổ phiếu để chào mua công khai toàn bộ cổ phiếu phổ thông của các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Vì vậy một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh vào khoản mục "Tăng, giảm các khoản phải trả".

 Nguyễn Hữu Khánh
 Người lập biểu

 Hồ Đức Việt
 Kế toán trưởng

 Nguyễn Thị Phương Loan
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026