

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1/2026



Tháng 04 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	3 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 48

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con (gọi chung là “Công ty”) cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh
Ông Đỗ Anh Tuấn

Chủ tịch
Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Ông Jun Sungbae
Ông Nguyễn Nam Việt
Ông Nguyễn Việt Hải

Thành viên
Thành viên
Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Ông Phan Ích Long

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm,
Thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025 (trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.314.605.832.425	7.938.091.224.415
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	287.697.684.476	692.595.383.511
1. Tiền	111		287.697.684.476	692.595.383.511
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	4.664.119.304.697	4.040.019.005.180
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.664.119.304.697	4.040.019.005.180
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.016.475.424.235	2.675.545.872.859
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	275.918.194.513	269.848.629.688
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	22.698.401.564	22.821.644.304
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	1.725.347.305.473	2.390.364.076.182
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(7.488.477.315)	(7.488.477.315)
IV. Hàng tồn kho	140	10	300.223.374.304	447.823.527.500
1. Hàng tồn kho	141		300.223.374.304	447.823.527.500
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		46.090.044.713	82.107.435.365
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	11	10.826.980.213	14.908.515.739
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		34.854.439.227	66.786.245.625
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	408.625.273	412.674.001

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025 (trình bày lại)
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.202.914.052.679	4.201.156.157.370
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	-
1.	Phải thu dài hạn khác	215		10.000.000	-
II.	Tài sản cố định	220		184.488.830.171	186.867.786.525
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	164.634.594.679	166.772.841.034
	- Nguyên giá	222		254.197.211.740	254.197.211.740
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(89.562.617.061)	(87.424.370.706)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	19.854.235.492	20.094.945.491
	- Nguyên giá	228		34.240.300.000	33.445.160.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.386.064.508)	(13.350.214.509)
III.	Bất động sản đầu tư	240	14	782.677.700.955	787.746.192.379
	- Nguyên giá	241		1.338.152.750.357	1.338.152.750.357
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(555.475.049.402)	(550.406.557.978)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	250		127.982.942.807	127.982.942.807
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	127.982.942.807	127.982.942.807
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	260		3.046.195.261.795	3.027.412.456.502
1.	Đầu tư vào công ty liên kết	262	16	1.316.595.261.795	1.297.812.456.502
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16	390.000.000.000	390.000.000.000
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5	1.339.600.000.000	1.339.600.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	270		61.559.316.951	71.146.779.157
1.	Chi phí trả trước dài hạn	271	13	61.559.316.951	71.146.779.157
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		280		11.517.519.885.104	12.139.247.381.785

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025 (trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.125.847.542.345	6.031.496.887.601
I. Nợ ngắn hạn	310		2.816.211.986.476	3.719.946.257.391
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	103.769.267.946	72.100.898.382
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	5.489.594.593	5.489.577.036
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	19	194.046.850.421	162.434.673.411
4. Phải trả người lao động	315		5.645.059.500	15.768.013.067
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	399.753.166.682	440.784.992.063
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	21	5.034.474.622	5.091.368.397
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	899.856.957.932	873.128.260.045
8. Vay ngắn hạn	321	23	1.201.972.398.689	2.144.495.807.342
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	24	644.216.091	652.667.648
II. Nợ dài hạn	330		2.309.635.555.869	2.311.550.630.210
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	20	135.880.665.625	135.880.665.625
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	21	172.316.868.657	173.564.859.056
3. Phải trả dài hạn khác	338	22	136.120.000	136.120.000
4. Vay dài hạn	339	23	1.978.684.300.000	1.978.684.300.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		20.326.045.141	21.098.585.078
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	24	2.291.556.446	2.186.100.451
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.391.672.342.759	6.107.750.494.184
I. Vốn chủ sở hữu	411	25	3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		(955.667.772.124)	(955.667.772.124)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.017.024.383.610	2.740.921.074.336
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ/năm trước	420a		2.740.921.074.336	3.140.207.024.724
- Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	420b		276.103.309.274	(399.285.950.388)
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		580.636.240.364	572.817.701.063
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		11.517.519.885.104	12.139.247.381.785
(440=300+400)				

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	562.657.803.814	186.917.681.411
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		562.657.803.814	186.917.681.411
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	161.723.371.677	103.217.838.611
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		400.934.432.137	83.699.842.800
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	29	131.421.777.003	109.848.192.795
6. Chi phí tài chính	23	30	125.339.449.393	121.566.592.479
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	24		111.174.689.309	111.788.952.842
7. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	27	16	18.782.805.293	84.868.005
8. Chi phí bán hàng	25	31	2.378.868.921	13.193.655.861
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	56.888.988.080	42.250.265.756
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)+27-(25+26))	30		366.531.708.039	16.622.389.504
11. Thu nhập khác	31		94.830.386	650.295.090
12. Chi phí khác	32	32	5.496.616.532	3.067.368.181
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(5.401.786.146)	(2.417.073.091)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		361.129.921.893	14.205.316.413
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	77.980.613.255	11.455.938.979
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(772.539.937)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		283.921.848.575	2.749.377.434
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		276.103.309.274	7.308.733.096
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.818.539.301	(4.559.355.662)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	736	19

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 4 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mẫu số B 03-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 1/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2026	Quý 1/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	361.129.921.893	14.205.316.413
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8.242.587.778	9.173.890.991
Các khoản dự phòng	03	97.004.438	25.357.717
Lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(150.204.582.296)	(109.933.060.800)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu	06	111.174.689.309	111.788.952.842
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	330.439.621.122	25.260.457.163
Thay đổi các khoản phải thu	09	77.187.624.470	264.259.328.216
Thay đổi hàng tồn kho	10	147.600.153.196	92.071.200.433
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	55.505.525.501	(24.239.275.222)
Thay đổi chi phí trả trước	12	13.668.997.733	(124.348.115.723)
Tiền lãi vay, thu xếp vốn và cam kết rút vốn đã trả	14	(118.195.222.696)	(244.025.109.365)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(57.657.000.000)	(13.645.770.168)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	689.150.000.000	-
- Thu hồi đặt cọc mua cổ phần		689.150.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.137.699.699.326	(24.667.284.666)
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	-	(1.185.434.398)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.919.160.000.000)	(1.100.100.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.295.250.000.000	708.850.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(300.000.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.954.301.639	129.157.165.399
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(599.955.698.361)	(563.278.268.999)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 43/2026/TT-BTC
ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính

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

Quý 1/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1/2026	Quý 1/2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.000.000.000	314.500.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(944.641.700.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(942.641.700.000)</i>	<i>314.500.000.000</i>
 Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	 50	 (404.897.699.035)	 (273.445.553.665)
 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	 60	 692.595.383.511	 487.993.933.922
 Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	 70	 <u>287.697.684.476</u>	 <u>214.548.380.257</u>



Đoàn Đức Thái
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 4 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106784499 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 09 tháng 3 năm 2015 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là thứ 16 được cấp ngày 19 tháng 03 năm 2025.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 151 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 170 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100%	100%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH02-02, Tòa R2 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, TP Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

Công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và được trình bày lại theo Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 như trình bày ở Thuyết minh số 37.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;

- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán 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, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

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

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

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án này bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự thể hiện chi phí công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các đơn vị thầu phụ và được nghiệm thu bởi các bên.

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

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18.6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Công ty mẹ)
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (Công ty con gián tiếp của Công ty)
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (Công ty con của Công ty)

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 - 45
Tài sản khác	4 - 5

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí phát hành thư tín dụng, chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Chi phí phát hành thư tín dụng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng thời gian được bảo lãnh tín dụng.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho dịch vụ về phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong

tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Chi phí đi 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 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 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 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 chịu 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 hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp báo cáo tình hình tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát - công ty con của Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi tăng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Tiền mặt	333.069.808	262.369.707
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	287.364.614.668	692.333.013.804
	287.697.684.476	692.595.383.511
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	56.374.611.003	51.587.778.165

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

a1. Tiền gửi có kỳ hạn

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 31/12/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.939.304.697	7.939.304.697	7.749.005.180	7.749.005.180
	7.939.304.697	7.939.304.697	7.749.005.180	7.749.005.180

(i) Phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,95%/năm).

a2. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.200.000.000.000	2.200.000.000.000
Công ty Cổ phần BĐS Fulland (ii)	1.315.350.000.000	1.280.250.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	221.670.000.000	552.020.000.000
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS S-Homes	760.260.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-mart	296.550.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Việt Nam	308.050.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	262.100.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt	222.200.000.000	-
	4.656.180.000.000	4.032.270.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.683.980.000.000	1.832.270.000.000

b. Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn: Phải thu về cho vay dài hạn

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần KS Group (iv)	239.600.000.000	239.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
	1.339.600.000.000	1.339.600.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	239.600.000.000	239.600.000.000

(i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 17,5%/năm và được điều chỉnh thành 15%/năm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2023. Ngày 06 tháng 3 năm 2024, hai bên đã ký Phụ lục số 03, quy định lãi suất khoản vay là tổng của 4,8% và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng Việt Nam Đồng, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại các Ngân hàng tham chiếu. Khoản vay cho mục đích được các bên thỏa thuận với thời hạn vay quy định theo từng nhóm vay, nhưng không vượt quá 5 năm từ ngày giải ngân khoản vay

đầu tiên của nhóm vay. Nợ gốc được thanh toán trước hoặc tại ngày đáo hạn nhóm vay; hoặc được bù trừ nghĩa vụ thực hiện quyền mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT hoặc quyền mua toàn bộ phần vốn góp vào Công ty TNHH Đầu tư Big Gain của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT. Ngày 24 tháng 3 năm 2025, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của nhóm II khoản vay được gia hạn đến ngày 07 tháng 4 năm 2027. Trong kỳ, Công ty đã thu hồi được 1.000.000.000.000 VND tương ứng với khoản cho vay nhóm 1.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23, toàn bộ quyền thu nợ, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của công ty con này.

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

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

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

- Xuân La với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/HĐVV/XL-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 400.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/LB-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 201.920.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

(iv) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Sao Ánh Dương cho Công ty Cổ phần KS Group theo hợp đồng số 21112025/HĐCV/SAD-KSG ngày 21 tháng 11 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 305.400.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	263.792.786.978	262.677.543.504
- Dự án Sunshine Green Iconic	115.430.479.316	100.058.812.513
- Dự án Sunshine City	43.848.057.144	69.296.918.273
- Dự án Sunshine Garden	44.009.285.024	44.542.780.617
- Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.396.851.271
- Dự án Sunshine Capital	13.561.311.544	1.835.378.151
- Dự án Sunshine Palace	4.546.802.679	4.546.802.679
Khác	12.125.407.535	7.171.086.184
	275.918.194.513	269.848.629.688
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	9.270.394.721	7.309.489.655

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Khác	22.698.401.564	22.821.644.304
	22.698.401.564	22.821.644.304
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	3.383.482.960	3.383.482.960

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (ii)	1.337.850.000.000	2.027.000.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	348.757.403.280	246.146.565.747
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	83.439.025.190
Khác	8.739.902.193	3.778.485.245
	1.725.347.305.473	2.390.364.076.182
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	102.598.082.735	139.310.211.627

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

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

STT	Đối tượng đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa vấn, Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Sunshine Grand Capital	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 và Phụ lục 02 ngày 29 tháng 8 năm 2025 - đáo hạn ngày 01 tháng 9 năm 2026
		Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam	Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HDDC/XĐ-SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục 01 ngày 17 tháng 11 năm 2025 - đáo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2026
								2.364.400.000.000	1.337.850.000.000	

9. NỢ XẤU

		Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 31/12/2025
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	3.181.109.402	-
	7.645.750.638	157.273.323	7.645.750.638	157.273.323

10. HÀNG TỒN KHO

		Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 31/12/2025
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	299.543.438.042	-	447.143.591.238	-
Hàng hóa	679.936.262	-	679.936.262	-
	300.223.374.304	-	447.823.527.500	-

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

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Green Iconic	34.948.226.796	110.329.119.440
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	-	72.396.238.711
Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”	132.264.935.559	132.264.935.559
Dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	90.873.487.751
Dự án Sunshine Garden (i)	38.934.032.982	38.757.054.823
Dự án Sunshine City	2.522.754.954	2.522.754.954
	299.543.438.042	447.143.591.238

- (i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm trách nhiệm	10.636.363.636	14.625.000.000
Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản (i)	123.860.029	-
Chi phí khác	66.756.548	283.515.739
	10.826.980.213	14.908.515.739
b. Dài hạn		
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	61.287.668.604	70.814.249.215
Các chi phí trả trước khác	271.648.347	332.529.942
	61.559.316.951	71.146.779.157

- (i) Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí bán hàng tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 31/12/2025	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
Tại ngày 31/03/2026	160.914.643.484	92.486.205.090	796.363.166	254.197.211.740
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 31/12/2025	5.912.230.724	80.915.932.667	596.207.315	87.424.370.706
Trích khấu hao trong kỳ	1.149.390.310	972.322.416	16.533.629	2.138.246.355
Tại ngày 31/03/2026	7.061.621.034	81.888.255.083	612.740.944	89.562.617.061
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 31/12/2025	155.002.412.760	11.570.272.423	200.155.851	166.772.841.034
Tại ngày 31/03/2026	153.853.022.450	10.597.950.007	183.622.222	164.634.594.679

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tài sản cố định là bể bơi tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 6.947.339.359 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng MTV số Vikki).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 6 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu thương mại, nhà trẻ thuộc dự án Sunshine City đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina và Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 31/12/2025	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
Mua trong kỳ	-	795.140.000	795.140.000
Tại ngày 31/03/2026	7.698.160.000	26.542.140.000	34.240.300.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 31/12/2025	-	13.350.214.509	13.350.214.509
Trích khấu hao trong kỳ	-	1.035.849.999	1.035.849.999
Tại ngày 31/03/2026	-	14.386.064.508	14.386.064.508
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2025	7.698.160.000	12.396.785.491	20.094.945.491
Tại ngày 31/03/2026	7.698.160.000	12.156.075.492	19.854.235.492

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 31/12/2025	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
Tại ngày 31/03/2026	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 31/12/2025	548.590.232.458	1.816.325.520	550.406.557.978
Trích khấu hao trong kỳ	5.052.569.833	15.921.591	5.068.491.424
Tại ngày 31/03/2026	553.642.802.291	1.832.247.111	555.475.049.402
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2025	787.729.032.444	17.159.935	787.746.192.379
Tại ngày 31/03/2026	782.676.462.611	1.238.344	782.677.700.955

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki):

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.745.878.098 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 648.211.306.744 VND và 182.341.767.805 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 5 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu thương mại thuộc dự án Sunshine City đang được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng (“VPBank”) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina và Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 490.957.086.538 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 490.957.086.538 VND).

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Đơn vị: VND

	Tại ngày 31/03/2026			Tại ngày 31/12/2025		
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	34.806.749.255	200.420.705.532	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	564.684.431.677	382.342.663.872	182.341.767.805	564.684.431.677	381.373.556.412	183.310.875.265
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	15.873.058.641	50.214.988.041	66.088.046.682	15.500.167.265	50.587.879.417
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	36.155.404.204	19.745.878.098	55.901.282.302	35.982.194.747	19.919.087.555
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	79.169.595.764	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	337.081.939.145	7.127.577.666	329.954.361.479	337.081.939.145	5.254.490.639	331.827.448.506
	1.338.152.750.357	555.475.049.402	782.677.700.955	1.338.152.750.357	550.406.557.978	787.746.192.379

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
Dự án Sunshine Center (i)	127.982.942.807	127.982.942.807
	127.982.942.807	127.982.942.807

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

16. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đầu tư vào công ty liên kết

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 31/12/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	139.088.471.005	450.000.000.000	120.305.665.712
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790
	1.626.471.000.000	1.316.595.261.795	1.626.471.000.000	1.297.812.456.502

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

- (i) Như trình bày tại thuyết minh số 23, toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty với Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

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

	<u>Quý 1/2026</u>	<u>Quý 1/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 01/01	1.297.812.456.502	443.137.443.614
Phân lãi trong công ty liên kết	18.782.805.293	84.868.005
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	-	1.098.999.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	-	77.472.000.000
Tại ngày 31/03	1.316.595.261.795	1.619.693.311.619

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>		<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	
	<u>VND</u>		<u>VND</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
	<u>390.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>390.000.000.000</u>	<u>-</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/03/2026</u>	<u>31/12/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	12.987.190.469
Công ty Cổ phần S-Decoro	12.751.359.170	12.751.359.170
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Sunshine	30.555.297.988	-
Các đối tượng khác	47.475.420.319	46.362.348.743
	<u>103.769.267.946</u>	<u>72.100.898.382</u>
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	<u>56.652.473.409</u>	<u>26.455.096.203</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 thể hiện các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty. Chi tiết như sau:

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Garden	5.126.245.378	5.177.131.339
Khác	363.349.215	312.445.697
	<u>5.489.594.593</u>	<u>5.489.577.036</u>

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Số phải thu/phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ VND	Tại ngày 31/03/2026 VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	-	-	199.615.476
Thuế thu nhập cá nhân	5.825.678	5.263.603	1.214.875	1.776.950
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
	<u>412.674.001</u>	<u>5.263.603</u>	<u>1.214.875</u>	<u>408.625.273</u>
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.750.246.838	16.641.698.304	1.951.832.840	18.440.112.302
Thuế thu nhập doanh nghiệp	154.280.315.178	77.980.613.255	57.657.000.000	174.603.928.433
Thuế thu nhập cá nhân	4.082.465.154	1.580.344.992	4.893.759.833	769.050.313
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	321.646.241	-	87.886.868	233.759.373
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
	<u>162.434.673.411</u>	<u>96.208.656.551</u>	<u>64.596.479.541</u>	<u>194.046.850.421</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	140.096.577.133	134.665.382.152
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	210.101.696.234	226.350.033.906
Trích trước chi phí lãi hợp tác đầu tư	31.438.353	28.378.150.682
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	7.540.275.153
Trích trước hoa hồng phải trả	14.865.894.564	14.865.894.564
Chi phí thưởng khác cho khách hàng	1.609.798.735	1.609.798.735
Tiền thuê đất phải trả	1.879.574.528	3.597.986.999
Chi phí phải trả khác	23.627.911.982	23.777.469.872
	<u>399.753.166.682</u>	<u>440.784.992.063</u>
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	135.880.665.625
	<u>135.880.665.625</u>	<u>135.880.665.625</u>
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.598.073.593	2.285.483.089

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	4.624.553.492
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	409.921.130	466.814.905
	<u>5.034.474.622</u>	<u>5.091.368.397</u>
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	171.411.853.897	172.567.992.270
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	905.014.760	996.866.786
	<u>172.316.868.657</u>	<u>173.564.859.056</u>

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

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

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
a. Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)	328.726.244.214	318.947.861.944
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (ii)	143.243.484.781	143.157.396.582
Nhận đặt cọc mua bất động sản	41.618.320.246	-
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rôm (iii)	372.300.000.000	388.500.000.000
Khác	13.968.908.691	22.523.001.519
	899.856.957.932	873.128.260.045
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	136.120.000	136.120.000
	136.120.000	136.120.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	41.224.676.000	7.540.000
(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:		
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.		
- Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.		
- Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.		
Kinh phí bảo trì của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đình để quyết toán số tiền cần bàn giao.		
(ii) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.		
(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát.		

23. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025	Trong năm		Tại ngày 31/03/2026
	VND		VND	VND
	Giá trị/	Tăng	Giảm	Giá trị/
	Số có khả năng trả nợ			Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	17.550.000.000	2.000.000.000	17.550.000.000	2.000.000.000
Vay khác	17.550.000.000	2.000.000.000	17.550.000.000	2.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	2.126.945.807.342	118.291.347	927.091.700.000	1.199.972.398.689
(như được trình bày tại mục b)				
Trái phiếu đến hạn thanh toán	2.126.945.807.342	118.291.347	927.091.700.000	1.199.972.398.689
	2.144.495.807.342	2.118.291.347	944.641.700.000	1.201.972.398.689
Trong đó:				
Vay ngắn hạn bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	17.550.000.000			2.000.000.000

b. Vay dài hạn

	Tại ngày 31/12/2025			Tại ngày 31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	1.000.000.000.000	-	-	1.000.000.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.105.630.107.342	118.291.347	927.091.700.000	2.178.656.698.689
	4.105.630.107.342	118.291.347	927.091.700.000	3.178.656.698.689
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	2.126.945.807.342			1.199.972.398.689
- Số phải trả sau 12 tháng	1.978.684.300.000			1.978.684.300.000

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

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

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

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

- (ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty phát hành cho đơn vị phát hành chia làm 02 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Đình sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT ("DAT") hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain ("Big Gain"). Công ty chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind (tên cũ là Công ty Cổ phần chứng khoán KS) là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng kể từ ngày phát hành.

Trong năm 2025, Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng, tương đương với tổng mệnh giá 978.684.300.000 VND theo Nghị quyết người sở hữu trái phiếu ngày 24/3/2025 và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn số tiền 121.315.700.000 VND. Trong năm 2026, Công ty đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND cho trái chủ.

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

(*) Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 08);

(**) Toàn bộ phần vốn góp trị giá 3.840 tỷ VND của DAT trong Big Gain;

(***) Tài sản và quyền tài sản của Big Gain liên quan đến và phát sinh theo Hợp Đồng Được Thê Chấp tại Dự án Sunshine Diamond River (khu nhà ở cao tầng Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, không bao gồm phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C và các công trình thuộc về hạ tầng cơ sở của phần xây dựng, phát triển và kinh doanh các khối nhà có tên gọi B, C (triển khai cùng chủ đầu tư hiện tại Dự án là Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt).

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

MÃ SỐ B 09-DN

Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 như sau:

	Tại ngày 31/03/2026			Tại ngày 31/12/2025		
	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	VND Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001) <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	-			927.091.700.000	9,17%	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			-		
				927.091.700.000		
Gói 2 (XDCCH2125002) <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027	978.684.300.000	9,17%	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	-			-		
	978.684.300.000			978.684.300.000		
Gói 3 (XDCCH2126003) <i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026	1.200.000.000.000	9,17%	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(27.601.311)			(145.892.658)		
	1.199.972.398.689			1.199.854.107.342		
Tổng cộng	2.178.656.698.689			3.105.630.107.342		

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

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.199.972.398.689	2.126.945.807.342
Trong năm thứ hai	1.978.684.300.000	1.978.684.300.000
	3.178.656.698.689	4.105.630.107.342
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.199.972.398.689	2.126.945.807.342
Số phải trả sau 12 tháng	1.978.684.300.000	1.978.684.300.000

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)	Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.750.000.000.000	(320.509.091)	(955.667.772.124)	3.140.207.024.724	585.335.630.505	6.519.554.374.014
Lỗ trong năm	-	-	-	(399.285.950.388)	(12.517.929.442)	(411.803.879.830)
Số dư tại ngày 31/12/2025	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>(320.509.091)</u>	<u>(955.667.772.124)</u>	<u>2.740.921.074.336</u>	<u>572.817.701.063</u>	<u>6.107.750.494.184</u>
Lãi trong kỳ	-	-	-	276.103.309.274	7.818.539.301	283.921.848.575
Số dư tại ngày 31/03/2026	<u>3.750.000.000.000</u>	<u>(320.509.091)</u>	<u>(955.667.772.124)</u>	<u>3.017.024.383.610</u>	<u>580.636.240.364</u>	<u>6.391.672.342.759</u>

- (i) Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị thuần của các công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 31/12/2025	
	VND	%	VND	%
Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine	3.748.670.700.000	99,96	3.748.670.700.000	99,96
Cổ đông khác	1.329.300.000	0,04	1.329.300.000	0,04
	3.750.000.000.000	100	3.750.000.000.000	100

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty và các công ty con là kinh doanh bất động sản. Trong kỳ, Công ty và các công ty con không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	555.550.872.512	180.731.989.483
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	414.222.575	206.050.903
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.366.524.775	3.965.215.328
Doanh thu khác	3.326.183.952	2.014.425.697
	562.657.803.814	186.917.681.411
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	2.454.115.604	2.312.916.260

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	153.998.581.529	96.636.326.955
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.862.877.649	438.150.089
Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư	5.559.425.524	4.990.980.874
Giá vốn khác	302.486.975	1.152.380.693
	161.723.371.677	103.217.838.611

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	131.421.777.003	109.848.192.795
	131.421.777.003	109.848.192.795
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	46.734.819.176	17.592.136.986

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	101.648.108.699	87.977.073.898
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	9.526.580.610	21.887.047.783
Chi phí hợp tác đầu tư	12.453.287.671	10.137.534.246
Chi phí tài chính khác	1.711.472.413	1.564.936.552
	125.339.449.393	121.566.592.479
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	1.641.890.507	1.671.334.411

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

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	-	11.184.099.674
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.172.655.041
Chi phí quảng cáo, quà tặng	1.420.000.000	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	958.868.921	836.901.146
	2.378.868.921	13.193.655.861
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	19.169.960.534	26.316.545.266
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.178.228.433	13.701.449.771
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.915.793.433	1.436.213.564
Các chi phí khác	2.625.005.680	796.057.155
	56.888.988.080	42.250.265.756
Trong đó:		
Chi phí quản lý với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 36)	27.777.543.626	-

32. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Chi phí chậm nộp thuế	2.494.653.740	867.426.723
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	2.743.884.976	2.199.941.458
Các khoản khác	258.077.816	-
	5.496.616.532	3.067.368.181

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	77.980.613.255	11.455.938.979
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	77.980.613.255	11.455.938.979

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	772.539.937	-
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	772.539.937	-

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2026	Quý 1/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	276.103.309.274	7.308.733.096
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	276.103.309.274	7.308.733.096
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	375.000.000	375.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	736	19

Tại ngày báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên đã ký kết các hợp đồng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long, Dự án Sunshine Palace, Dự án Sunshine Garden và Dự án Sunshine Green Iconic nhưng chưa quyết toán với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo còn lại tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 lần lượt là khoảng 6,5 tỷ; 0 tỷ; 38 tỷ VND và 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6,5 tỷ; 0,5 tỷ; 38 tỷ VND và 94,7).

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2026 VND	Quý 1/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 27)		2.454.115.604	2.312.916.260
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	409.288.092	389.798.181
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	1.428.163.635	1.173.913.635
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	-	194.444.444
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sản thương mại	336.072.000	554.760.000
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Doanh thu cho thuê bất động sản	205.591.877	Chưa là bên liên quan
Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Doanh thu cho thuê xe ô tô	75.000.000	Chưa là bên liên quan
Mua hàng hóa và dịch vụ		5.945.494.967	194.720.352.603
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê bất động sản	-	101.188.636
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	2.728.343.332	3.098.169.194
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ, thuê xe	1.497.624.000	520.920.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng	531.633.998	658.636.646
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe	45.000.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí truyền thông quảng cáo	-	110.428.259
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	173.400.000	60.000.000
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech	Chi phí thuê xe	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả chi phí thi công xây dựng, hoàn thiện dự án	-	148.650.150.283
Công ty Cổ phần xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	729.493.637	285.239.506
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	-	225.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng	-	40.770.620.079

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1/2026	Quý 1/2025
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 29)		46.734.819.176	17.592.136.986
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	-	2.947.369.863
Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	5.589.030.137	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi cho vay	31.611.356.163	14.644.767.123
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	4.726.356.164	Chưa là bên liên quan
Công ty cổ phần kinh doanh BĐS S-Homes	Lãi cho vay	4.808.076.712	Chưa là bên liên quan
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 30)		1.641.890.507	1.671.334.411
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan đến trái phiếu đã phát hành	1.496.059.000	1.591.444.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	-	79.890.411
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Chi phí lãi vay	145.393.151	Chưa là bên liên quan
Công ty CP Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Chi phí lãi vay	438.356	Chưa là bên liên quan
Chi phí quản lý doanh nghiệp (Thuyết minh số 31)		27.777.543.626	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí quản lý	27.777.543.626	Chưa là bên liên quan

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 31/12/2025
		VND	VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)		56.374.611.003	51.587.778.165
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	56.374.611.003	51.587.778.165
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 05)		2.683.980.000.000	1.832.270.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.702.050.000.000	1.280.250.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	221.670.000.000	552.020.000.000
Công ty cổ phần kinh doanh BĐS S-Homes	Phải thu về cho vay ngắn hạn	760.260.000.000	Chưa là bên liên quan
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (Thuyết minh số 05)		239.600.000.000	239.600.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	239.600.000.000	239.600.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		9.270.394.721	7.309.489.655	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	2.639.460.000	1.068.480.000	
Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX	Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô	30.292.242	18.290.323	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu về quyền đầu tư, khai thác hệ thống IBS và thuê mặt bằng hệ thống phủ sóng	1.088.738.535	1.088.738.535	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	4.943.653.354	4.573.974.154	
Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	Phải thu từ cho thuê bất động sản	568.250.590	560.006.643	
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 07)		3.383.482.960	3.383.482.960	
Công ty cổ phần Công Nghệ Nanochip	Trả trước chi phí cung cấp thiết bị dự án	3.383.482.960	3.383.482.960	Chưa lãi
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 08)		102.598.082.735	139.310.211.627	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ chi hộ	-	7.922.878	
Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS S- Homes	Lãi dự thu từ cho vay	4.808.076.712	-	
Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Lãi dự thu từ cho vay	88.451.178.625	52.994.301.367	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	1.896.898.631	153.389.589	
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi dự thu từ cho vay	7.441.928.767	2.715.572.603	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	-	83.439.025.190	
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)		56.652.473.409	26.455.096.203	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phí quản lý	30.555.297.988	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm	1.345.785.789	1.319.762.989	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	3.425.449.396	5.445.955.759	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả chi phí dịch vụ vận hành	2.806.409.984	131.626.080	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí voucher tặng khách hàng, cán bộ công nhân viên, suất ăn	1.010.253.116	393.546.239	
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe	145.800.000	97.200.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn BĐS Real Tech	Chi phí thuê xe	259.200.000	-	
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê xe	187.272.000	-	
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn thiết kế	4.165.645.966	6.315.645.966	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	12.751.359.170	12.751.359.170	

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		1.598.073.593	2.285.483.089
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Lãi đi vay	133.767.124	103.647.945
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	-	441.299.538
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	-	85.742.566
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in ấn lịch	58.534.780	58.534.780
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Lãi đi vay	438.356	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Thương Mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	-	190.924.927
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi đi vay	1.296.000.000	1.296.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)		41.224.676.000	7.540.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Đặt cọc tiền thuê diện tích thương mại	41.217.136.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)		2.000.000.000	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và TM Tân Cương	Vay ngắn hạn	2.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Vay ngắn hạn	-	17.550.000.000

37. THUYẾT MINH SỐ LIỆU SO SÁNH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán và được trình bày lại theo Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 như sau:

	TT202/2014		TT43/2026		
	Mã số	Số dư (đã được trình bày trước đây) VND	Mã số	Số dư (trình bày lại) VND	Chênh lệch VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất					
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7.749.005.180	120	4.040.019.005.180	4.032.270.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7.749.005.180	123	4.040.019.005.180	4.032.270.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6.707.815.872.859	130	2.675.545.872.859	(4.032.270.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.032.270.000.000		-	(4.032.270.000.000)
Các khoản phải thu dài hạn	210	1.339.600.000.000	210	-	(1.339.600.000.000)
Phải thu về cho vay dài hạn	215	1.339.600.000.000		-	(1.339.600.000.000)
Đầu tư tài chính dài hạn	250	1.687.812.456.502	260	3.027.412.456.502	1.339.600.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	265	1.339.600.000.000	1.339.600.000.000



Đoàn Đức Thái
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2026