

# 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 4/2025

---

Tháng 01 năm 2026

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|---|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 1 - 2               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 - 47              |

## 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

##### Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh

Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Ông Đỗ Anh Tuấn

Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Bà Đỗ Thị Định

Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Ông Jun Sungbae

Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Ông Nguyễn Nam Việt

Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 04 năm 2025)

Ông Nguyễn Việt Hải

Thành viên độc lập

##### Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)

Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc

Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025)

Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2025)

Bà Đỗ Thị Định

Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)

Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Phó Tổng Giám đốc

Ông Phan Ích Long

Phó Tổng Giám đốc

#### 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 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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,



**Jin Sungbae**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 04 tháng 01 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 01a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>31/12/2025   | Tại ngày<br>01/01/2025   |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>8.162.934.933.393</b> | <b>8.633.533.226.171</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>692.595.635.052</b>   | <b>487.993.933.922</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 692.595.635.052          | 487.993.933.922          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>5</b>    | <b>7.749.005.180</b>     | <b>7.379.214.133</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 7.749.005.180            | 7.379.214.133            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>6.947.483.945.772</b> | <b>7.177.798.343.214</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 269.848.629.688          | 328.709.043.667          |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 7           | 22.821.644.304           | 420.287.314.269          |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 8           | 4.271.870.000.000        | 2.295.232.500.000        |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 9           | 2.390.722.839.095        | 4.141.057.962.593        |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 10          | (7.779.167.315)          | (7.488.477.315)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>447.823.527.500</b>   | <b>858.930.680.831</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 447.823.527.500          | 858.930.680.831          |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>67.282.819.889</b>    | <b>101.431.054.071</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 12          | 283.515.739              | 49.943.653.390           |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 66.786.245.625           | 50.228.977.258           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 20          | 213.058.525              | 1.258.423.423            |

**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 01a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN                                   |            |           | Thuyết minh | Đơn vị: VND               |                           |
|---|------------|-----------|-------------|---------------------------|---------------------------|
|   |            |           |             | Tại ngày 31/12/2025       | Tại ngày 01/01/2025       |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                 | <b>200</b> |           |             | <b>3.942.551.907.559</b>  | <b>5.761.339.795.356</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>      | <b>210</b> |           |             | <b>1.100.000.000.000</b>  | <b>2.273.500.000.000</b>  |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn            | 215        | 8         |             | 1.100.000.000.000         | 2.200.000.000.000         |
| 2. Phải thu dài hạn khác                  | 216        | 9         |             | -                         | 73.500.000.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                | <b>220</b> |           |             | <b>186.867.786.525</b>    | <b>85.751.925.636</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình               | 221        | 13        |             | 166.772.841.034           | 60.513.580.165            |
| - Nguyên giá                              | 222        |           |             | 254.197.211.740           | 135.880.339.811           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |           |             | (87.424.370.706)          | (75.366.759.646)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                | 227        | 14        |             | 20.094.945.491            | 25.238.345.471            |
| - Nguyên giá                              | 228        |           |             | 33.445.160.000            | 33.445.160.000            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229        |           |             | (13.350.214.509)          | (8.206.814.529)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>           | <b>230</b> | <b>15</b> |             | <b>788.354.925.653</b>    | <b>712.802.660.784</b>    |
| - Nguyên giá                              | 231        |           |             | 1.342.510.029.660         | 1.287.224.354.583         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 232        |           |             | (554.155.104.007)         | (574.421.693.799)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>        | <b>240</b> |           |             | <b>127.982.942.807</b>    | <b>285.473.519.212</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang        | 242        | 16        |             | 127.982.942.807           | 285.473.519.212           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>250</b> | <b>17</b> |             | <b>1.668.199.473.417</b>  | <b>2.403.265.015.095</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết            | 252        |           |             | 1.278.199.473.417         | 443.137.443.614           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác         | 253        |           |             | 390.000.000.000           | 1.960.127.571.481         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>           | <b>260</b> |           |             | <b>71.146.779.157</b>     | <b>546.674.629</b>        |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn              | 261        | 12        |             | 71.146.779.157            | 546.674.629               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br>(270=100+200) | <b>270</b> |           |             | <b>12.105.486.840.952</b> | <b>14.394.873.021.527</b> |



**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 01a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Tại ngày<br>31/12/2025    | Tại ngày<br>01/01/2025    |
|---|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   | <b>300</b> |             | <b>6.009.378.829.842</b>  | <b>7.875.318.647.513</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>3.330.738.884.108</b>  | <b>4.533.098.892.863</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                    | 311        | 18          | 70.525.238.907            | 485.004.491.187           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                              | 312        | 19          | 5.489.577.036             | 247.829.048.323           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                            | 313        | 20          | 161.519.053.234           | 236.023.145.314           |
| 4. Phải trả người lao động  | 314        |             | 15.057.620.436            | 13.834.447.600            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                      | 315        | 21          | 443.882.890.681           | 807.103.266.002           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                              | 318        | 22          | 5.091.368.397             | 5.914.678.125             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác   | 319        | 23          | 484.024.660.427           | 1.297.414.719.115         |
| 8. Vay ngắn hạn   | 320        | 24          | 2.144.495.807.342         | 1.437.589.429.843         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                     | 321        | 25          | 652.667.648               | 2.385.667.354             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>2.678.639.945.734</b>  | <b>3.342.219.754.650</b>  |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn                                       | 333        | 21          | 135.647.470.337           | 138.484.892.575           |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                               | 336        | 22          | 173.564.859.056           | 178.700.310.839           |
| 3. Phải trả dài hạn khác  | 337        | 23          | 388.636.120.000           | 534.000.000.000           |
| 4. Vay dài hạn  | 338        | 24          | 1.978.684.300.000         | 2.488.729.070.212         |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                      | 342        | 25          | 2.107.196.341             | 2.305.481.024             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>  | <b>400</b> |             | <b>6.096.108.011.110</b>  | <b>6.519.554.374.014</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>  | <b>410</b> | <b>26</b>   | <b>6.096.108.011.110</b>  | <b>6.519.554.374.014</b>  |
| 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                                  | 420        |             | (955.667.772.124)         | (955.667.772.124)         |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                              | 421        |             | 2.729.460.060.741         | 3.140.207.024.724         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm/năm trước | 421a       |             | 3.140.207.024.724         | 2.335.854.379.659         |
| - Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế chưa phân phối năm này/năm trước        | 421b       |             | (410.746.963.983)         | 804.352.645.065           |
| 5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                            | 429        |             | 572.636.231.584           | 585.335.630.505           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440=300+400)                       | <b>440</b> |             | <b>12.105.486.840.952</b> | <b>14.394.873.021.527</b> |

Đoàn Đức Thái  
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh  
Kế toán trưởng



Jun Sungbae  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 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 02a-DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Quý 4/2025        | Quý 4/2024        | Năm 2025          | Năm 2024          |
|---|-------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                   | 01    | 28          | 52.604.642.864    | 2.020.588.992.706 | 599.172.616.330   | 2.933.922.873.312 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)                  | 10    |             | 52.604.642.864    | 2.020.588.992.706 | 599.172.616.330   | 2.933.922.873.312 |
| 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                     | 11    | 29          | 22.211.199.314    | 1.240.974.929.136 | 325.191.427.819   | 1.574.376.287.118 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)                 | 20    |             | 30.393.443.550    | 779.614.063.570   | 273.981.188.511   | 1.359.546.586.194 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính  | 21    | 30          | 119.932.854.961   | 92.700.979.770    | 486.495.818.182   | 429.608.569.177   |
| 6. Chi phí tài chính  | 22    | 31          | 139.585.511.490   | 102.718.152.519   | 564.836.611.077   | 403.659.669.062   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu                               | 23    |             | 123.619.336.217   | 90.766.737.768    | 509.835.962.463   | 338.070.241.135   |
| 7. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết                                     | 24    | 17          | (67.234.656.652)  | (9.085.645.735)   | (341.408.970.198) | (6.739.374.282)   |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    | 32          | 3.345.085.933     | 139.109.179.038   | 38.989.180.617    | 209.308.453.889   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 26    | 32          | 46.901.370.306    | 49.587.414.356    | 150.275.957.329   | 138.060.407.938   |
| 10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26)) | 30    |             | (106.740.325.870) | 571.814.651.692   | (335.033.712.528) | 1.031.387.250.200 |
| 11. Thu nhập khác   | 31    |             | 2.545.362.563     | 9.267.705.761     | 5.325.760.332     | 34.367.142.485    |
| 12. Chi phí khác  | 32    | 33          | 25.187.466.017    | 9.302.947.292     | 48.043.858.210    | 36.587.680.937    |
| 13. Lãi khác (40=31-32)   | 40    |             | (22.642.103.454)  | (35.241.531)      | (42.718.097.878)  | (2.220.538.452)   |
| 14. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | (129.382.429.324) | 571.779.410.161   | (377.751.810.406) | 1.029.166.711.748 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                            | 51    | 34          | (2.109.409.596)   | 116.237.309.840   | 45.694.552.498    | 212.269.464.310   |
| 16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                            | 52    |             | -                 | -                 | -                 | (172.163.860)     |
| 17. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)             | 60    |             | (127.273.019.728) | 455.542.100.321   | (423.446.362.904) | 817.069.411.298   |
| Trong đó:   |       |             |                   |                   |                   |                   |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của Công ty mẹ                                      | 61    |             | (125.039.250.611) | 458.192.284.632   | (410.746.963.983) | 804.352.645.065   |
| Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát                         | 62    |             | (2.233.769.117)   | (2.650.184.311)   | (12.699.398.921)  | 12.716.766.233    |
| 18. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu   | 70    | 35          |                   | 1.222             | (1.095)           | 2.145             |



**Đoàn Đức Thái**  
Người lập biểu

**Nguyễn Hà Anh**  
Kế toán trưởng

**Lưu Sungbae**  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 1 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 03a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Năm 2025            | Năm 2024            |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |                     |                     |
| 1. <i>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</i>  | 01    | (377.751.810.406)   | 1.029.166.711.748   |
| 2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02    | 37.237.792.900      | 39.435.399.579      |
| Các khoản dự phòng   | 03    | (1.640.594.388)     | (3.388.631.446)     |
| Lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05    | (145.086.847.984)   | (422.869.194.894)   |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí phát hành trái phiếu                                | 06    | 509.835.962.463     | 338.070.241.135     |
| 3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                      | 08    | 22.594.502.585      | 980.414.526.122     |
| Thay đổi các khoản phải thu  | 09    | 666.059.352.242     | 2.915.448.067.126   |
| Thay đổi hàng tồn kho  | 10    | 411.107.153.331     | 1.095.709.214.149   |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | (712.620.854.753)   | (2.880.010.354.123) |
| Thay đổi chi phí trả trước   | 12    | (20.939.966.877)    | (12.514.870.695)    |
| Tiền lãi vay, thu xếp vốn và cam kết rút vốn đã trả  | 14    | (529.022.015.607)   | (396.361.263.853)   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | (118.200.770.167)   | (290.669.601.641)   |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17    | (689.150.000.000)   | (3.027.849.000.000) |
| - <i>Chi đặt cọc mua cổ phần</i>   |       | (689.150.000.000)   | (3.027.849.000.000) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>   | 20    | (970.172.599.246)   | (1.615.833.282.915) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                               | 21    | (29.335.449.593)    | (47.735.213.531)    |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác  | 23    | (2.071.870.000.000) | (309.360.000.000)   |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                              | 24    | 1.195.232.500.000   | 1.898.895.000.000   |
| 4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | 25    | (300.000.000.000)   | (669.472.000.000)   |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác   | 26    | 1.495.000.000.000   | -                   |
| 6. Tăng do hợp nhất kinh doanh   |       | -                   | 15.799.211.488      |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27    | 689.512.949.969     | 617.618.971.383     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>   | 30    | 978.540.000.376     | 1.505.745.969.340   |

**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 03a-DN/HN**

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
 ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Năm 2025               | Năm 2024               |
|--|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |           |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                | 33        | 332.050.000.000        | 700.000.000.000        |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                               | 34        | (135.815.700.000)      | (208.743.015.439)      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> | <i>196.234.300.000</i> | <i>491.256.984.561</i> |
| <br>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40) | 50        | 204.601.701.130        | 381.169.670.986        |
| <br>Tiền và tương đương tiền đầu năm                 | 60        | 487.993.933.922        | 106.824.262.936        |
| <br>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)     | 70        | <u>692.595.635.052</u> | <u>487.993.933.922</u> |



Đoàn Đức Thái  
 Người lập biểu




Nguyễn Hà Anh  
 Kế toán trưởng

John Sungbae  
 Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 01 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 12 năm 2025 là 170 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 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.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty ("Xuân Đình"), Hội đồng quản trị Xuân Đình đã thông qua nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đình đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đình sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành Công ty liên kết của Xuân Đình và Công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Ngày 29 tháng 09 năm 2025, Công ty trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine theo Công văn số 5712/UNCK-QLCB ngày 29 tháng 09 năm 2025 về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine để chào mua công khai cổ phiếu Công ty. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã phát hành và phân phối 599.787.308 cổ phần để hoán đổi và sở hữu 374.867.070 cổ phần của Công ty.



Ngày 20 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty (“Sao Ánh Dương”) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ là 4.300.000 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Thiên Hải cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes với giá trị chuyển nhượng là 1.495.000.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 03/2025/HĐCNCP/TH/SAD-SHOMES ngày 20 tháng 11 năm 2025. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không còn khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác kể từ ngày này.

### **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 12 năm 2025 như sau:

| <b>Tên công ty con</b>  | <b>Nơi thành lập và hoạt động</b>   | <b>Tỷ lệ phần sở hữu</b> | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ</b> | <b>Hoạt động chính</b>                      |
|---|---|--------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Công ty con trực tiếp</b>  |   |                          |                                       |   |
| 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 |
| <b>Công ty con gián tiếp</b>  |   |                          |                                       |   |
| 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 12 năm 2025 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      | nắm 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 (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình)             |  |                        |         |   |
| 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 Bảng cân đối kế toán 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 2024 đã được kiểm toán.

**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.

**Năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.



### **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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 Bảng cân đối kế toán 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 Bảng cân đối kế toán 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:

| <b>STT Dự án</b>  | <b>Địa chỉ</b>   | <b>Công ty chủ đầu tư</b>   |
|---|--|---|
| 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 Đỉnh (Công ty con gián tiếp của Công ty) |
| 3. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại thuộc dự án Khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà Sunshine Palace ("Dự án Sunshine Palace") (i) | Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội   | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)                       |
| 4. 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 II-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội  | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (Công ty con của Công ty)                       |
| 5. 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)             |
| 6. 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)           |
| 7. 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:

|                                 | <b>Số năm</b> |
|---------------------------------|---------------|
| 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:

| <b>STT</b> | <b>Dự án</b>  | <b>Địa chỉ</b>   | <b>Công ty sở hữu</b>   |
|------------|---|--|---|
| 1.         | Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào                | Ô số 23 lô D3A.3, khu đầu 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 II-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:

|                        | <b>Số năm</b> |
|------------------------|---------------|
| 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, thưởng 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, thưởng 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### **4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025<br/>VND</b> |
|--|--|--|
| Tiền mặt   | 262.369.707                            | 823.256.234                            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                                  | 692.333.265.345                        | 487.170.677.688                        |
|  | <b>692.595.635.052</b>                 | <b>487.993.933.922</b>                 |
| Trong đó:  |  |  |
| Số dư tiền tại bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 51.587.778.165                         | 357.872.846.578                        |

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN

|                        | Tại ngày<br>31/12/2025 |                      | Tại ngày<br>01/01/2025 |                      |
|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                        | VND                    |                      | VND                    |                      |
|                        | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ       | Giá gốc                | Giá trị ghi sổ       |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 7.749.005.180          | 7.749.005.180        | 7.379.214.133          | 7.379.214.133        |
|                        | <b>7.749.005.180</b>   | <b>7.749.005.180</b> | <b>7.379.214.133</b>   | <b>7.379.214.133</b> |

(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 2024: 4,95%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | Tại ngày<br>31/12/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản   | 262.677.543.504        | 321.305.912.238        |
| - Dự án Sunshine Green Iconic  | 100.058.812.513        | 88.167.663.441         |
| - Dự án Sunshine City  | 69.296.918.273         | 111.510.930.879        |
| - Dự án Sunshine Garden  | 44.542.780.617         | 51.213.839.563         |
| - Dự án Sunshine Capital   | 1.835.378.151          | 22.799.700.447         |
| - Dự án Sunshine Center  | 42.396.851.271         | 42.438.928.460         |
| - Dự án Sunshine Palace  | 4.546.802.679          | 5.174.849.448          |
| Khác   | 7.171.086.184          | 7.403.131.429          |
|  | <b>269.848.629.688</b> | <b>328.709.043.667</b> |
| Trong đó:  |                        |                        |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 7.022.584.457          | 5.339.012.000          |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | Tại ngày<br>31/12/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng | -                      | 400.000.000.000        |
| Khác                                     | 22.821.644.304         | 20.287.314.269         |
|  | <b>22.821.644.304</b>  | <b>420.287.314.269</b> |



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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|  | Tại ngày<br>31/12/2025   | Tại ngày<br>01/01/2025   |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>   |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)  | 2.200.000.000.000        | 1.100.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần BĐS Fulland (ii)   | 1.280.250.000.000        | -                        |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)  | 552.020.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần KS Group (iv)  | 239.600.000.000          | -                        |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc   | -                        | 578.682.500.000          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ  | -                        | 298.950.000.000          |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng   | -                        | 132.000.000.000          |
| Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt   | -                        | 185.600.000.000          |
|  | <b>4.271.870.000.000</b> | <b>2.295.232.500.000</b> |
| <b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)  | 1.100.000.000.000        | 2.200.000.000.000        |
|  | <b>1.100.000.000.000</b> | <b>2.200.000.000.000</b> |
| Trong đó:  |                          |                          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 2.071.870.000.000        | 298.950.000.000          |

- (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/XD-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 11 tháng 12 năm 2023, hai bên đã ký Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay. Theo đó, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026. 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24, 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 cho Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland của:
- Xuân Đình 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. 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.



- Xuân La 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 sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. 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.
  - Sao Ánh Dương theo hợp đồng số 3012/2025/HDCV/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 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.
- (iii) Phản ánh các khoản cho vay không có tài sản đảm bảo cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland của:
- Xuân La theo hợp đồng số 3012/2025/HĐV/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 sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư. 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.
  - Long Biên 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 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.
- (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/HDCV/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 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. 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.

**9. PHẢI THU KHÁC**

|  | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                               |                               |
| Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)  | 2.027.000.000.000             | 3.027.849.000.000             |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu                                     | 239.410.009.034               | 442.427.140.822               |
| Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                                   | -                             | 340.149.025.190               |
| Phải thu về thanh lý hợp đồng  | -                             | 296.900.000.000               |
| Phải thu về thu hộ tiền bán căn hộ   | 83.439.025.190                | -                             |
| Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (ii)   | 30.000.000.000                | 30.000.000.000                |
| Khác   | 10.873.804.871                | 3.732.796.581                 |
|  | <b>2.390.722.839.095</b>      | <b>4.141.057.962.593</b>      |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                               |                               |
| Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư   | -                             | 73.500.000.000                |
|  | -                             | <b>73.500.000.000</b>         |
| Trong đó:  |                               |                               |
| Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 139.397.961.627               | 335.184.517.261               |

(i): Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân 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 và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam Xuân Đình | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam     | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam | Sunshine Grand Capital | Xã Tân Lập, Huyện Đan Phượng, Hà Nội  | 870.000                             |  | 60,00%                 | 1.800.000.000.000        | 1.034.850.000.000        | Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DNVN ngày 01/3/2024 và Phụ lục 01; Phụ lục 02 – Đáo hạn tháng 09/2026 |
|     |  | 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, Giai đoạn II, phường Xuân Đình, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội | 5.644.000                           |  | 29,71%                 | 564.400.000.000          | 303.000.000.000          | 2512/2024/HĐĐC/XĐ-SVN ngày 25/12/2024 và Phụ lục 01 – Đáo hạn tháng 12/2026                       |
| 2.  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên Hà                 | Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà  | Công ty TNHH Đầu tư BDS Minh Trang                 |                        |   |                                     |  | 25,00%                 | 792.500.000.000          | 689.150.000.000          | Hợp đồng số 0711/2025/HĐĐC/LB-TH ngày 01/11/2025 - 12 tháng kể từ ngày đặt cọc                    |
|     |  |   |  |                        |   |                                     |  |                        | <u>3.156.900.000.000</u> | <u>2.027.000.000.000</u> |   |

(ii): 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.

**10. NỢ XẤU**

|                                     | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025</b> |   | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |   |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|---|
|                                     | <b>Giá gốc</b>                 | <b>VND<br/>Giá trị<br/>có thể thu hồi</b> | <b>Giá gốc</b>                 | <b>VND<br/>Giá trị<br/>có thể thu hồi</b> |
| Công ty Cổ phần<br>Cơ điện Fugytech | 3.250.000.000                  | -   | 3.250.000.000                  | -   |
| Công ty TNHH<br>ARB EAST            | 1.000.000.000                  | -   | 1.000.000.000                  | -   |
| Khách hàng cá<br>nhân mua căn hộ    | 214.641.236                    | 157.273.323                               | 214.641.236                    | 157.273.323                               |
| Đối tượng khác                      | 3.471.799.402                  | -   | 3.181.109.402                  | -   |
|                                     | <b>7.936.440.638</b>           | <b>157.273.323</b>                        | <b>7.645.750.638</b>           | <b>157.273.323</b>                        |

**11. HÀNG TỒN KHO**

|  | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025</b> |                         | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |                         |
|--|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|  | <b>Giá gốc</b>                 | <b>VND<br/>Dự phòng</b> | <b>Giá gốc</b>                 | <b>VND<br/>Dự phòng</b> |
| Chi phí sản xuất,<br>kinh doanh dở<br>dang | 447.143.591.238                | -                       | 858.250.744.569                | -                       |
| Hàng hóa                                   | 679.936.262                    | -                       | 679.936.262                    | -                       |
|  | <b>447.823.527.500</b>         | <b>-</b>                | <b>858.930.680.831</b>         | <b>-</b>                |

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

|   | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | <b>VND</b>                     | <b>VND</b>                     |
| Dự án Sunshine Green Iconic                               | 110.329.119.440                | 427.535.289.262                |
| Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (i)                 | 72.396.238.711                 | 129.951.535.652                |
| Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" | 132.264.935.559                | 127.221.125.102                |
| Dự án Sunshine Center (ii)                                | 90.873.487.751                 | 77.997.676.863                 |
| Dự án Sunshine Garden (ii)                                | 38.757.054.823                 | 52.604.093.545                 |
| Dự án Sunshine City                                       | 2.522.754.954                  | 27.683.382.739                 |
| Dự án Sunshine Palace                                     | -                              | 15.257.641.406                 |
|   | <b>447.143.591.238</b>         | <b>858.250.744.569</b>         |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất và tài sản gắn liền với đất thuộc dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long - bên liên quan của Công ty.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.



12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|   | Tại ngày<br>31/12/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| Chi phí phát hành thư tín dụng                                    | -                      | 31.079.153.089         |
| Chi phí hoa hồng đại lý, thưởng bán hàng, tư vấn bất động sản (i) | 138.282.391            | 16.396.746.259         |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất   | -                      | 1.766.718.293          |
| Chi phí khác  | 145.233.348            | 701.035.749            |
|   | <b>283.515.739</b>     | <b>49.943.653.390</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>   |                        |                        |
| Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn                            | 70.814.249.214         | -                      |
| Các chi phí trả trước khác  | 332.529.943            | 546.674.629            |
|   | <b>71.146.779.157</b>  | <b>546.674.629</b>     |

- (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.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|  | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị<br>văn phòng | Tổng                   |
|--|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | VND                       | VND                                   | VND                   | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                          |                           |                                       |                       |                        |
| Tại ngày 01/01/2025                        | 42.074.359.265            | 93.117.441.454                        | 688.539.092           | 135.880.339.811        |
| Mua trong năm                              | 7.429.419.560             | 15.480.000                            | 107.824.074           | 7.552.723.634          |
| Thanh lý                                   | -                         | (646.716.364)                         | -                     | (646.716.364)          |
| Đầu tư cơ bản xây dựng<br>hoàn thành       | 113.508.449.715           | -                                     | -                     | 113.508.449.715        |
| Điều chỉnh theo quyết<br>toán với nhà thầu | (2.097.585.056)           | -                                     | -                     | (2.097.585.056)        |
| Tại ngày 31/12/2025                        | <b>160.914.643.484</b>    | <b>92.486.205.090</b>                 | <b>796.363.166</b>    | <b>254.197.211.740</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN<br/>LŨY KẾ</b>          |                           |                                       |                       |                        |
| Tại ngày 01/01/2025                        | 1.837.666.267             | 72.986.901.239                        | 542.192.140           | 75.366.759.646         |
| Trích khấu hao trong<br>năm                | 4.074.564.457             | 8.575.747.792                         | 54.015.175            | 12.704.327.424         |
| Thanh lý                                   | -                         | (646.716.364)                         | -                     | (646.716.364)          |
| Tại ngày 31/12/2025                        | <b>5.912.230.724</b>      | <b>80.915.932.667</b>                 | <b>596.207.315</b>    | <b>87.424.370.706</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                     |                           |                                       |                       |                        |
| Tại ngày 01/01/2025                        | <b>40.236.692.998</b>     | <b>20.130.540.215</b>                 | <b>146.346.952</b>    | <b>60.513.580.165</b>  |
| Tại ngày 31/12/2025                        | <b>155.002.412.760</b>    | <b>11.570.272.423</b>                 | <b>200.155.851</b>    | <b>166.772.841.034</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tổng<br>VND    |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |                             |                |
| Tại ngày 01/01/2025           | 7.698.160.000               | 25.747.000.000              | 33.445.160.000 |
| Tại ngày 31/12/2025           | 7.698.160.000               | 25.747.000.000              | 33.445.160.000 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |                             |                |
| Tại ngày 01/01/2025           | -                           | 8.206.814.529               | 8.206.814.529  |
| Trích khấu hao trong năm      | -                           | 5.143.399.980               | 5.143.399.980  |
| Tại ngày 31/12/2025           | -                           | 13.350.214.509              | 13.350.214.509 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |                             |                |
| Tại ngày 01/01/2025           | 7.698.160.000               | 17.540.185.471              | 25.238.345.471 |
| Tại ngày 31/12/2025           | 7.698.160.000               | 12.396.785.491              | 20.094.945.491 |



15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|   | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Tài sản khác         | Tổng                     |
|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|
|   | VND                       | VND                  | VND                      |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                       |                           |                      |                          |
| Tại ngày 01/01/2025                     | 1.285.390.869.128         | 1.833.485.455        | 1.287.224.354.583        |
| Tăng trong năm                          | 383.639.869.742           | -                    | 383.639.869.742          |
| Điều chỉnh theo quyết toán với nhà thầu | (328.354.194.665)         | -                    | (328.354.194.665)        |
| Tại ngày 31/12/2025                     | <u>1.340.676.544.205</u>  | <u>1.833.485.455</u> | <u>1.342.510.029.660</u> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>           |                           |                      |                          |
| Tại ngày 01/01/2025                     | 572.669.054.643           | 1.752.639.156        | 574.421.693.799          |
| Trích khấu hao trong năm                | 19.326.379.132            | 63.686.364           | 19.390.065.496           |
| Phân loại sang giá trị nhà ở thương mại | (29.037.209.079)          | -                    | (29.037.209.079)         |
| Điều chỉnh theo quyết toán với nhà thầu | (10.619.446.209)          | -                    | (10.619.446.209)         |
| Tại ngày 31/12/2025                     | <u>552.338.778.487</u>    | <u>1.816.325.520</u> | <u>554.155.104.007</u>   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                  |                           |                      |                          |
| Tại ngày 01/01/2025                     | <u>712.721.814.485</u>    | <u>80.846.299</u>    | <u>712.802.660.784</u>   |
| Tại ngày 31/12/2025                     | <u>788.337.765.718</u>    | <u>17.159.935</u>    | <u>788.354.925.653</u>   |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản thế chấp như sau để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh:

- 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 12 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 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 183.310.875.265 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2024: 488.057.723.724 VND).

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

MÃ SỐ B 09a-DN/HN

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

|  | Tại ngày 31/12/2025 |                 |                 | Tại ngày 01/01/2025 |                 |                 |
|--|---------------------|-----------------|-----------------|---------------------|-----------------|-----------------|
|  | 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     | 33.126.553.151  | 202.100.901.636 | 564.300.592.106     | 66.611.264.423  | 497.689.327.683 |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội       | 569.041.710.980     | 385.730.835.715 | 183.310.875.265 | 522.483.780.383     | 381.915.174.725 | 140.568.605.658 |
| Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội                  | 66.088.046.682      | 15.500.167.265  | 50.587.879.417  | 66.088.046.682      | 14.008.601.760  | 52.079.444.922  |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội        | 55.901.282.302      | 35.982.194.747  | 19.919.087.555  | 55.182.339.648      | 32.717.057.127  | 22.465.282.521  |
| 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     | 4.645.757.365   | 332.436.181.780 | -                   | -               | -               |
|  | 1.342.510.029.660   | 554.155.104.007 | 788.354.925.653 | 1.287.224.354.583   | 574.421.693.799 | 712.802.660.784 |

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 12 năm 2025 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.



16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                             | Tại ngày 31/12/2025    | Tại ngày 01/01/2025    |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Dự án Sunshine Center (i)   | 127.982.942.807        | 111.995.799.903        |
| Dự án Sunshine Green Iconic | -                      | 92.150.429.175         |
| Dự án Sunshine City         | -                      | 81.327.290.134         |
|                             | <b>127.982.942.807</b> | <b>285.473.519.212</b> |

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sản thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty liên kết

|  | Tại ngày 31/12/2025      |   | Tại ngày 01/01/2025      |   |
|--|--------------------------|---|--------------------------|---|
|  | 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          | 101.728.473.417                         | 450.000.000.000          | 443.137.443.614                         |
| Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình | 1.176.471.000.000        | 1.176.471.000.000                       | Chưa là công ty liên kết | Chưa là công ty liên kết                |
|  | <b>1.626.471.000.000</b> | <b>1.278.199.473.417</b>                | <b>450.000.000.000</b>   | <b>443.137.443.614</b>                  |

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.

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

|   | <b>Năm 2025</b>          | <b>Năm 2024</b>          |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | <b>VND</b>               | <b>VND</b>               |
| <b>Tại ngày 01/01</b>                           | <b>443.137.443.614</b>   | <b>1.892.532.389.377</b> |
| Phần lỗ trong công ty liên kết                  | (341.408.970.198)        | (6.739.374.282)          |
| Phân loại từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác     | 77.472.000.000           | -                        |
| Phân loại từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần      | 798.999.000.000          | -                        |
| Giảm do thoái khoản đầu tư tại công ty liên kết | -                        | (1.492.655.571.481)      |
| Tăng do đầu tư, góp vốn thêm trong kỳ           | 300.000.000.000          | 50.000.000.000           |
| <b>Tại ngày 31/12</b>                           | <b>1.278.199.473.416</b> | <b>443.137.443.614</b>   |

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | <b>Tại ngày 31/12/2025</b> |                 | <b>Tại ngày 01/01/2025</b> |                 |
|---|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
|   | <b>VND</b>                 |                 | <b>VND</b>                 |                 |
|   | <b>Giá gốc</b>             | <b>Dự phòng</b> | <b>Giá gốc</b>             | <b>Dự phòng</b> |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)                       | -                          | -               | 1.492.655.571.481          | -               |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô | 390.000.000.000            | -               | 390.000.000.000            | -               |
| Công ty TNHH Đầu Tư Sinh Thái Cẩm Lĩnh (ii)         | -                          | -               | 77.472.000.000             | -               |
|   | <b>390.000.000.000</b>     | <b>-</b>        | <b>1.960.127.571.481</b>   | <b>-</b>        |

Trong đó:

Đầu tư góp vốn vào bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37)

- (i) Ngày 20 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty (“Sao Ánh Dương”) đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ là 4.300.000 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Thiên Hải cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes với giá trị chuyển nhượng là 1.495.000.000.000 VND theo hợp đồng chuyển nhượng Cổ phần số 03/2025/HĐCNCP/TH/SAD-SHOMES ngày 20 tháng 11 năm 2025. Theo đó, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương không còn khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác kể từ ngày này.
- (ii) Tại ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình từ Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thảo Ngân, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản S-Homes, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Unique và ông Nguyễn Văn Kính với giá trị chuyển nhượng lần lượt là 398.000.000.000 VND, 38.736.000.000 VND, 25.371.000.000 VND và 636.892.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 12 ngày 21 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình sở hữu giá trị phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.176.471.000.000 VND tương đương 21,39%. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trở thành công ty liên kết của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình và công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Như trình bày tại thuyết minh số 24, 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.



**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|   | <b>Tại ngày<br/>31/12/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
|   | <b>VND</b>                     | <b>VND</b>                     |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang   | -                              | 341.097.013.160                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance  | -                              | 61.737.748.715                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE                                 | -                              | 14.424.780.000                 |
| Công ty Cổ phần Dseatech Group  | 18.433.146.228                 | 13.287.190.469                 |
| Công ty Cổ phần HASKY   | 1.204.054.798                  | 8.814.877.338                  |
| Các đối tượng khác  | 50.888.037.881                 | 45.642.881.505                 |
|   | <b>70.525.238.907</b>          | <b>485.004.491.187</b>         |
| Trong đó:   |                                |                                |
| Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 26.455.096.203                 | 21.015.779.269                 |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

|                                       | <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>Tại ngày 01/01/2025</b> |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       | <b>VND</b>                 | <b>VND</b>                 |
| Dự án Sunshine Green Iconic           | -                          | 162.285.389.285            |
| Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long | -                          | 71.389.344.807             |
| Dự án Sunshine Garden                 | 5.177.131.339              | 9.526.990.725              |
| Dự án Sunshine Center                 | -                          | 4.263.974.291              |
| Khác                                  | 312.445.697                | 363.349.215                |
|                                       | <b>5.489.577.036</b>       | <b>247.829.048.323</b>     |

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

Mẫu số B 09a-DN/HN

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

|                                    | Tại ngày 01/01/2025<br>VND | Số phải thu/phải nộp<br>trong kỳ<br>VND | Số đã thực nộp/<br>bù trừ trong kỳ<br>VND | Tại ngày 31/12/2025<br>VND |
|------------------------------------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| <b>Các khoản phải thu</b>          |                            |   |   |                            |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 1.044.583.023              | -                                       | 1.044.583.023                             | -                          |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 6.607.553                  | 6.285.317                               | 7.067.192                                 | 5.825.678                  |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất        | 207.232.847                | -                                       | -   | 207.232.847                |
|                                    | <b>1.258.423.423</b>       | <b>6.285.317</b>                        | <b>1.051.650.215</b>                      | <b>213.058.525</b>         |
| <b>Các khoản phải nộp</b>          |                            |   |   |                            |
| Thuế giá trị gia tăng              | 3.038.491.936              | 22.006.272.806                          | 21.295.961.016                            | 3.748.803.726              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 229.385.095.349            | 44.649.969.475                          | 118.200.770.167                           | 155.834.294.657            |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 3.599.558.029              | 11.511.999.746                          | 13.175.602.924                            | 1.935.954.851              |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất        | -                          | 1.435.200.568                           | 1.435.200.568                             | -                          |
| Các loại thuế khác                 | -                          | 686.568.200                             | 686.568.200                               | -                          |
|                                    | <b>236.023.145.314</b>     | <b>80.290.010.795</b>                   | <b>154.794.102.875</b>                    | <b>161.519.053.234</b>     |



21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|   | Tại ngày 31/12/2025<br>VND | Tại ngày 01/01/2025<br>VND |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>  |                            |                            |
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng                        | 122.049.168.492            | 512.425.223.382            |
| Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả                              | 236.133.294.179            | 223.630.895.091            |
| Trích trước chi phí lãi hợp tác đầu tư  | 22.431.123.284             | 33.647.643.834             |
| Phạt chậm bàn giao ước tính   | 7.540.275.153              | 8.127.937.105              |
| Chi phí quà tặng khác cho khách hàng  | 1.609.798.735              | 4.920.302.465              |
| Chi phí phải trả khác   | 54.119.230.838             | 24.351.264.125             |
|   | <b>443.882.890.681</b>     | <b>807.103.266.002</b>     |
| <b>b. Dài hạn</b>   |                            |                            |
| Tiền thuê đất phải trả  | 135.647.470.337            | 138.484.892.575            |
|   | <b>135.647.470.337</b>     | <b>138.484.892.575</b>     |
| Trong đó:   |                            |                            |
| Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 2.465.925.825              | 1.931.905.866              |

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|  | Tại ngày 31/12/2025<br>VND | Tại ngày 01/01/2025<br>VND |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                   |                            |                            |
| Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i) | 4.624.553.492              | 4.624.007.480              |
| Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà             | 466.814.905                | 950.335.635                |
| Doanh thu cho thuê bất động sản                      | -                          | 340.335.010                |
|  | <b>5.091.368.397</b>       | <b>5.914.678.125</b>       |
| <b>b. Dài hạn</b>                                    |                            |                            |
| Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i) | 172.491.872.270            | 177.232.565.549            |
| Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà             | 1.072.986.786              | 1.467.745.290              |
|  | <b>173.564.859.056</b>     | <b>178.700.310.839</b>     |

- (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.

23. PHẢI TRẢ KHÁC

|  | Tại ngày<br>31/12/2025<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2025<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>   |                               |                               |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà (i)   | 323.607.349.916               | 336.725.061.722               |
| Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn   | -                             | 207.800.000.000               |
| Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (ii)                            | 143.242.412.781               | 157.888.413.711               |
| Nhận đặt cọc mua căn hộ  | 601.184.246                   | 501.184.246                   |
| Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm   | -                             | 586.219.055.242               |
| Khác   | 16.573.713.484                | 8.281.004.194                 |
|  | <b>484.024.660.427</b>        | <b>1.297.414.719.115</b>      |
| <b>b. Dài hạn</b>  |                               |                               |
| Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (iii)  | 388.500.000.000               | 534.000.000.000               |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn   | 136.120.000                   | -                             |
|  | <b>388.636.120.000</b>        | <b>534.000.000.000</b>        |
| Trong đó:  |                               |                               |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 143.660.000                   | 207.540.000                   |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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

(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 và Sunshine Palace 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. 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. Tuy nhiên, để hỗ trợ hoạt động kinh doanh của Đại Phát, tính từ thời điểm Công ty nhận được tiền thanh toán của Đại Phát, Công ty đồng ý chi trả định kỳ 3 tháng/lần, số tiền trích trước từ lợi ích phân chia tối thiểu mà Đại Phát sẽ nhận được với tỷ lệ 2,5% giá trị vốn góp của Đại Phát.



**24. VAY**

**a. Vay ngắn hạn**

|   | <b>Tại ngày 01/01/2025</b>   | <b>Trong năm</b>         |                          | <b>Tại ngày 31/12/2025</b>   |
|---|------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
|   | <b>VND</b>                   |                          | <b>VND</b>               |                              |
|   | <b>Giá trị/</b>              | <b>Tăng</b>              | <b>Giảm</b>              | <b>Giá trị/</b>              |
|   | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |                          |                          | <b>Số có khả năng trả nợ</b> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>   | <b>337.737.000.000</b>       | <b>32.050.000.000</b>    | <b>352.237.000.000</b>   | <b>17.550.000.000</b>        |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh             | 337.737.000.000              | -                        | 337.737.000.000          | -                            |
| Vay khác  | -                            | 32.050.000.000           | 14.500.000.000           | 17.550.000.000               |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                              | <b>1.099.852.429.843</b>     | <b>2.126.945.807.342</b> | <b>1.099.852.429.843</b> | <b>2.126.945.807.342</b>     |
| <i>(như được trình bày tại mục b)</i>                       |                              |                          |                          |                              |
| Trái phiếu đến hạn thanh toán                               | 1.099.852.429.843            | 2.126.945.807.342        | 1.099.852.429.843        | 2.126.945.807.342            |
|   | <b>1.437.589.429.843</b>     | <b>2.158.995.807.342</b> | <b>1.452.089.429.843</b> | <b>2.144.495.807.342</b>     |
| Trong đó:   |                              |                          |                          |                              |
| Vay ngắn hạn bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | -                            |                          |                          | 17.550.000.000               |

b. Vay dài hạn

|   | Tại ngày 01/01/2025               |                        | Tại ngày 31/12/2025    |                                   |
|---|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
|   | VND                               | VND                    | VND                    | VND                               |
|   | Giá trị/<br>Số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị/<br>Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay dài hạn</b>                                  | <b>362.263.000.000</b>            | <b>637.737.000.000</b> | -                      | <b>1.000.000.000.000</b>          |
| Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i) | 362.263.000.000                   | 637.737.000.000        | -                      | 1.000.000.000.000                 |
| <b>Trái phiếu dài hạn (ii)</b>                      | <b>3.226.318.500.055</b>          | <b>627.307.287</b>     | <b>121.315.700.000</b> | <b>3.105.630.107.342</b>          |
|   | <b>3.588.581.500.055</b>          | <b>638.364.307.287</b> | <b>121.315.700.000</b> | <b>4.105.630.107.342</b>          |
| <b>Trong đó:</b>                                    |                                   |                        |                        |                                   |
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng                   | 1.099.852.429.843                 |                        |                        | 2.126.945.807.342                 |
| - Số phải trả sau 12 tháng                          | 2.488.729.070.212                 |                        |                        | 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 được quy định trong từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay bao gồm:

- Toàn bộ phần vốn góp của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình trị giá 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 Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;



- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu A (các ô đất có ký hiệu quy hoạch từ A.NV-I.14 đến A.NV-I.19, A.CC-2, A.CX3, A.CCDV-1, 11.385 m2 đất giao thông) và toàn bộ phân khu B 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;
- 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.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 03 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 2024, Công ty đã gia hạn một phần gói trái phiếu XDCCH2124001 thêm 24 tháng với tổng mệnh giá gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 927.091.700.000 VND.

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 VNĐ 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 VNĐ vào ngày 09/4/2025.

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 Thế 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).



Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

|                                    | Tại ngày 31/12/2025      |          |   | Tại ngày 01/01/2025      |          |   |
|------------------------------------|--------------------------|----------|---|--------------------------|----------|---|
|                                    | Giá trị                  | Lãi suất | VND<br>Kỳ hạn   | Giá trị                  | Lãi suất | VND<br>Kỳ hạn   |
| <b>Gói 1 (XDCCH2124001)</b>        |                          |          |   |                          |          |   |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá | 927.091.700.000          | 9,17%    | 3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026 | 927.091.700.000          | 9,23%    | 3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026 |
| Chi phí phát hành trái phiếu       | -                        |          |   | -                        |          |   |
|                                    | <b>927.091.700.000</b>   |          |   | <b>927.091.700.000</b>   |          |   |
| <b>Gói 2 (XDCCH2125002)</b>        |                          |          |   |                          |          |   |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá | 978.684.300.000          | 9,17%    | 4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027 | 1.100.000.000.000        | 9,17%    | 4 năm, đến hạn ngày 09/4/2025                           |
| Chi phí phát hành trái phiếu       | -                        |          |   | (147.570.156)            |          |   |
|                                    | <b>978.684.300.000</b>   |          |   | <b>1.099.852.429.844</b> |          |   |
| <b>Gói 3 (XDCCH2126003)</b>        |                          |          |   |                          |          |   |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá | 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                           |
| Chi phí phát hành trái phiếu       | (145.892.658)            |          |   | (625.629.789)            |          |   |
|                                    | <b>1.199.854.107.342</b> |          |   | <b>1.199.374.370.211</b> |          |   |
| <b>Tổng cộng</b>                   | <b>3.105.630.107.342</b> |          |   | <b>3.226.318.500.055</b> |          |   |

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

|                                      | Tại ngày 31/12/2025      | Tại ngày 01/01/2025      |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      | VND                      |
| Trong vòng một năm                   | 2.126.945.807.342        | 1.099.852.429.843        |
| Trong năm thứ hai                    | 1.978.684.300.000        | 2.126.466.070.211        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm        | -                        | 362.263.000.001          |
|                                      | <b>4.105.630.107.342</b> | <b>3.588.581.500.055</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | 2.126.945.807.342        | 1.099.852.429.843        |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>      | <b>1.978.684.300.000</b> | <b>2.488.729.070.212</b> |

## 25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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



26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

|   | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu<br>(i) | Lợi nhuận/(lỗ) sau<br>thuế chưa phân<br>phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng cộng                |
|---|---------------------------|-------------------------|---|--|------------------------------------|--------------------------|
|   | VND                       | VND                     | VND                                     | VND  | VND                                | VND                      |
| Số dư tại ngày 01/01/2024                                     | 3.750.000.000.000         | (320.509.091)           | (829.429.046.362)                       | 2.335.854.379.659                            | 584.342.042.341                    | 5.840.446.866.547        |
| Lợi nhuận trong năm   | -                         | -                       | -                                       | 804.352.645.065                              | 12.716.766.233                     | 817.069.411.298          |
| Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh<br>doanh dưới sự kiểm soát chung | -                         | -                       | (126.238.725.762)                       | -  | 3.712.341.499                      | (122.526.384.263)        |
| Cổ tức đã chia  | -                         | -                       | -                                       | -  | (15.435.519.568)                   | (15.435.519.568)         |
| Số dư tại ngày 01/01/2025                                     | <u>3.750.000.000.000</u>  | <u>(320.509.091)</u>    | <u>(955.667.772.124)</u>                | <u>3.140.207.024.724</u>                     | <u>585.335.630.505</u>             | <u>6.519.554.374.014</u> |
| Lỗ trong năm  | -                         | -                       | -                                       | (410.746.963.983)                            | (12.699.398.921)                   | (423.446.362.904)        |
| 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>2.729.460.060.741</u>                     | <u>572.636.231.584</u>             | <u>6.096.108.011.110</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<br>31/12/2025 | Tại ngày<br>01/01/2025 |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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 2024: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

|                                   | Vốn đã góp               |            |                          |            |
|-----------------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|------------|
|                                   | Tại ngày 31/12/2025      |            | Tại ngày 01/01/2025      |            |
|                                   | VND                      | %          | VND                      | %          |
| Công ty cổ phần Tập Đoàn Sunshine | 3.748.500.000.000        | 99,96      | -                        | -          |
| Ông Đỗ Anh Tuấn                   | -                        | -          | 2.437.500.000.000        | 65         |
| Ông Đỗ Văn Trường                 | -                        | -          | 225.000.000.000          | 6          |
| Cổ đông khác                      | 1.500.000.000            | 0,04       | 1.087.500.000.000        | 29         |
|                                   | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100</b> | <b>3.750.000.000.000</b> | <b>100</b> |

**27. 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

**28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Quý 4/2025<br>VND     | Quý 4/2024<br>VND        |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản                | 43.672.864.676        | 2.012.968.006.839        |
| Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà                                | 1.394.706.799         | 937.121.448              |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư                           | 4.284.558.318         | 3.539.552.959            |
| Doanh thu khác   | 3.252.513.071         | 3.144.311.460            |
|  | <b>52.604.642.864</b> | <b>2.020.588.992.706</b> |
| Trong đó:  |                       |                          |
| Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 3.322.038.851         | 3.442.972.625            |



29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|   | Quý 4/2025            | Quý 4/2024               |
|---|-----------------------|--------------------------|
|   | VND                   | VND                      |
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 15.306.839.970        | 1.226.723.580.755        |
| Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà                 | 3.159.093.476         | 44.540.668               |
| Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư         | 3.881.630.304         | 12.234.752.683           |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng                  | (1.208.097.560)       | 739.026.455              |
| Giá vốn khác                                    | 1.071.733.124         | 1.233.028.575            |
|   | <b>22.211.199.314</b> | <b>1.240.974.929.136</b> |

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | Quý 4/2025             | Quý 4/2024            |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay   | 117.588.426.442        | 92.700.979.770        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác   | 2.344.428.519          | -                     |
|  | <b>119.932.854.961</b> | <b>92.700.979.770</b> |
| Trong đó:  |                        |                       |
| Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 28.365.100.821         | 3.014.071.233         |

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|  | Quý 4/2025             | Quý 4/2024             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng      | 106.524.943.868        | 89.772.188.765         |
| Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn                                     | 15.251.251.805         | -                      |
| Chi phí hợp tác đầu tư   | 12.730.027.396         | 5.325.369.865          |
| Chi phí liên quan tới trái phiếu   | 1.843.140.544          | 994.549.003            |
| Chi phí tài chính khác   | 3.236.147.877          | 6.626.044.886          |
|  | <b>139.585.511.490</b> | <b>102.718.152.519</b> |
| Trong đó:  |                        |                        |
| Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 37) | 2.068.755.000          | 2.018.438.137          |

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

|                                     | Quý 4/2025            | Quý 4/2024             |
|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                     | VND                   | VND                    |
| <b>Các khoản chi phí bán hàng</b>   |                       |                        |
| Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý     | 3.221.996.239         | 120.194.651.101        |
| Chi phí/(hoàn nhập) hỗ trợ lãi suất | (740.379.804)         | 14.965.438.535         |
| Chi phí quảng cáo, quà tặng         | -                     | 2.800.000.000          |
| Các khoản chi phí bán hàng khác     | 863.469.498           | 1.149.089.402          |
|                                     | <b>3.345.085.933</b>  | <b>139.109.179.038</b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> |                       |                        |
| Chi phí nhân viên                   | 34.511.371.854        | 37.485.355.751         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 7.080.864.968         | 8.404.537.312          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định    | 2.342.804.322         | 1.264.841.099          |
| Các chi phí khác                    | 2.966.329.162         | 2.432.680.194          |
|                                     | <b>46.901.370.306</b> | <b>49.587.414.356</b>  |

33. CHI PHÍ KHÁC

|  | Quý 4/2025            | Quý 4/2024           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| Chi phí bảo hiểm                               | 17.550.000.000        | -                    |
| Chi phí chậm nộp thuế                          | 4.109.442.754         | 4.103.817.747        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý | 2.687.641.865         | 3.002.667.201        |
| Các khoản khác                                 | 840.381.398           | 2.196.462.344        |
|  | <b>25.187.466.017</b> | <b>9.302.947.292</b> |

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

|  | Quý 4/2025             | Quý 4/2024             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   |                        |                        |
| Chi phí/(hoàn nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành | (2.109.409.596)        | 116.237.309.840        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                 | <b>(2.109.409.596)</b> | <b>116.237.309.840</b> |

35. LÃI/(LỖ) CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|  | Quý 4/2025        | Quý 4/2024      |
|--|-------------------|-----------------|
|  | VND               | VND             |
| Lợi nhuận/(lỗ) kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ | (125.039.250.611) | 458.192.284.632 |
| Lợi nhuận/(lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông         | (125.039.250.611) | 458.192.284.632 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ                  | 375.000.000       | 375.000.000     |
| <b>Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>                                 | <b>(333)</b>      | <b>1.222</b>    |

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

36. 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 12 năm 2025 lần lượt là khoảng 6,5 tỷ; 0,5 tỷ; 38 tỷ VND và 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 tỷ; 11 tỷ; 86 tỷ và 114,6 tỷ).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 1.129,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

37. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN



***Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ:***

**Bên liên quan**

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine  
 Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn  
 Công ty Cổ phần S-Decoro  
 Ngân hàng TMCP Kiên Long  
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE  
 Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Bất Động Sản Real Tech

Công ty Cổ phần Thiên Hải  
 Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland  
 Công ty cổ phần Sunshine - Design  
 Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland  
 Công ty cổ phần KS Group  
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet  
 Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  
 Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ  
 Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX  
 Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

Công ty TNHH Dynamic Innovation

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

**Mối quan hệ**

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt  
 Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty cùng cổ đông góp vốn/ liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên kết trực tiếp/ Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Bên liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/  
 Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt

Công ty cùng cổ đông góp vốn/liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/  
 Công ty trong cùng Tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025

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

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>   | <b>Quý 4/2025<br/>VND</b> | <b>Quý 4/2024<br/>VND</b> |
|---|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ<br/>(Thuyết minh số 28)</b> |   | <b>3.322.038.851</b>      | <b>3.442.972.625</b>      |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long  | Doanh thu cho thuê bất động sản   | 389.798.181               | 1.484.945.455             |
| 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 | 498.964.702               | Chưa là bên liên quan     |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                          | Doanh thu cho thuê căn hộ   | 1.173.913.635             | 1.208.822.726             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                             | Doanh thu cho thuê xe ô tô  | 194.444.444               | 194.444.444               |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart           | Doanh thu cho thuê sản phẩm thương mại  | 336.072.000               | 554.760.000               |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                             | Doanh thu cho thuê văn phòng  | 463.636.364               | Chưa là bên liên quan     |
| Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ                          | Doanh thu cho thuê bất động sản   | 248.274.041               | Chưa thành lập            |
| Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX                 | Doanh thu cho thuê xe ô tô  | 16.935.484                | Chưa là bên liên quan     |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>  |   | <b>24.777.991.437</b>     | <b>9.884.046.633</b>      |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                          | Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ  | 3.631.186.966             | 2.170.526.113             |
| 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              | 1.300.717.649             | 941.280.000               |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart           | Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm, quà tặng khách hàng                       | 463.533.211               | 597.653.719               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE                 | Chi phí ấn phẩm   | 387.381.496               | 4.588.919.613             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                             | Chi phí thuê văn phòng  | 231.360.000               | 120.000.000               |
| 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                                | 2.541.843.297             | 9.792.449                 |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                                    | Chi phí thiết bị lưu trữ video tập trung  | -                         | 85.760.000                |
| Công ty cổ phần S-Decoro  | Chi phí thi công hoàn thiện nội thất  | 10.680.985.433            | 1.130.114.739             |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation                                       | Chi phí thuê xe   | 45.000.000                | -                         |
| Công ty cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes                | Chi phí thi công xây dựng   | 212.172.928               | -                         |
| Công ty Cổ phần xây dựng SCG  | Chi phí thi công hoàn thiện dự án   | 5.043.810.457             | -                         |





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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| <u>Bên liên quan</u>  | <u>Nội dung nghiệp vụ</u>                              | <u>Quý 4/2025</u>     | <u>Quý 4/2024</u>     |
|---|--|-----------------------|-----------------------|
|   |  | <b>VND</b>            | <b>VND</b>            |
| <b>Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 30)</b>    |  | <b>28.365.100.821</b> | <b>3.014.071.233</b>  |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                             | Lãi cho vay  | 41.100.274            | 3.014.071.233         |
| Công ty cổ phần bất động sản Wonderland                     | Lãi cho vay  | 153.389.589           | -                     |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | Lãi cho vay  | 28.170.610.958        | -                     |
| <b>Chi phí tài chính (Thuyết minh số 31)</b>                |  | <b>2.068.755.000</b>  | <b>2.018.438.137</b>  |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind                       | Chi phí phải trả liên quan đến trái phiếu đã phát hành | 1.565.655.000         | 1.626.808.000         |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Chi phí lãi vay  | 399.452.055           | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư DIA                                  | Chi phí lãi vay  | 103.647.945           | Chưa là bên liên quan |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Chi phí lãi vay  | -                     | 391.630.137           |

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

| <u>Bên liên quan</u>  | <u>Nội dung nghiệp vụ</u>   | <u>Tại ngày 31/12/2025</u> | <u>Tại ngày 01/01/2025</u> |
|---|---|----------------------------|----------------------------|
|   |   | <b>VND</b>                 | <b>VND</b>                 |
| <b>Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 04)</b>         |   | <b>51.587.778.165</b>      | <b>357.872.846.578</b>     |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long                      | Tiền  | 51.587.778.165             | 357.872.846.578            |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)</b> |   | <b>7.022.584.457</b>       | <b>5.339.012.000</b>       |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản   | 1.068.480.000              | 959.510.000                |
| Ngân hàng thương mại cổ phần Kiên Long                      | Phải thu từ cho thuê bất động sản   | -                          | 1.633.440.000              |
| Công Ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính NOBLEX       | Phải thu từ dịch vụ cho thuê xe ô tô  | 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              | Chưa là bên liên quan      |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản   | 4.573.974.154              | 2.746.062.000              |
| Công Ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ                | Phải thu từ cho thuê bất động sản   | 273.101.445                | -                          |



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>  | <b>Tại ngày 31/12/2025<br/>VND</b> | <b>Tại ngày 01/01/2025<br/>VND</b> |
|---|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 08)</b>     |  | <b>2.071.870.000.000</b>           | <b>298.950.000.000</b>             |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                             | Phải thu về cho vay ngắn hạn   | -                                  | 298.950.000.000                    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland                        | Phải thu về cho vay ngắn hạn   | 1.280.250.000.000                  | -                                  |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Phải thu về cho vay ngắn hạn   | 552.020.000.000                    | -                                  |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | Phải thu về cho vay ngắn hạn   | 239.600.000.000                    | -                                  |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 09)</b>           |  | <b>139.397.961.627</b>             | <b>335.184.517.261</b>             |
| Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ                             | Lãi dự thu từ cho vay  | -                                  | 36.448.517.261                     |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải thu từ chi hộ   | 95.672.878                         | -                                  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS S- Homes                     | Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần                                 | -                                  | 38.736.000.000                     |
| Công ty Cổ phần bất động sản Fulland                        | Lãi dự thu từ cho vay  | 52.994.301.367                     | -                                  |
| Công ty Cổ phần bất động sản Fulland                        | Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần                                 | -                                  | 260.000.000.000                    |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland                     | Lãi dự thu từ cho vay  | 153.389.589                        | -                                  |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | Lãi dự thu từ cho vay  | 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                     | -                                  |
| <b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17)</b>   |  | <b>-</b>                           | <b>1.492.655.571.481</b>           |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải                                   | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác   | -                                  | 1.492.655.571.481                  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)</b>      |  | <b>26.455.096.203</b>              | <b>21.015.779.269</b>              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | Phải trả mua sắm thiết bị và phần mềm                                    | 1.319.762.989                      | -                                  |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | Phải trả chi phí hoàn thiện dự án  | 5.445.955.759                      | -                                  |
| Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service               | Phải trả chi phí dịch vụ vận hành  | 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 | 393.546.239                        | -                                  |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation                             | Chi phí thuê xe  | 97.200.000                         | Chưa là bên liên quan              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Phí quảng cáo, truyền thông  | -                                  | 14.424.780.000                     |
| Công ty cổ phần Sunshine - Design                           | Chi phí tư vấn thiết kế  | 6.315.645.966                      | 5.364.944.471                      |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất                            | 12.751.359.170                     | 1.226.054.798                      |





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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>              | <b>Tại ngày 31/12/2025</b> | <b>Tại ngày 01/01/2025</b> |
|---|--|----------------------------|----------------------------|
|   |  | <b>VND</b>                 | <b>VND</b>                 |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>        |  | <b>2.465.925.825</b>       | <b>1.931.905.866</b>       |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long                      | Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng | 103.647.945                | 1.246.354.618              |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG                       | Phải trả chi phí hoàn thiện dự án      | 441.299.538                | 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                 | 67.286.226                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE       | Trích trước chi phí in ấn lịch         | 58.534.780                 | 67.632.151                 |
| Công ty Cổ phần S-Decoro                                    | Chi phí hoàn thiện nội thất            | 180.442.736                | -                          |
| 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              | -                          |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 23)</b>           |  | <b>143.660.000</b>         | <b>207.540.000</b>         |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | Phải trả khác                          | -                          | 200.000.000                |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long                                    | Phải trả khác                          | 136.120.000                | -                          |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả khác                          | 7.540.000                  | 7.540.000                  |
| <b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)</b>                     |  | <b>17.550.000.000</b>      | <b>-</b>                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư DIA                                  | Vay ngắn hạn                           | 17.550.000.000             | -                          |



**Đoàn Đức Thái**  
**Người lập biểu**



**Nguyễn Hà Anh**  
**Kế toán trưởng**



**Jun Sungbae**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 01 năm 2026

