CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN SUNSHINE** ---------- Số: 140.../2026/SSG-CBTT	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ---------- *Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026*

Kính gửi: **Ủy ban chứng khoán Nhà nước**
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Mã chứng khoán: KSF
Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại: 024 730 52999 Website: https://sunshinegroup.vn/
Người thực hiện công bố thông tin: Ông Hồ Đức Việt – Người được ủy quyền công bố thông tin
Loại công bố thông tin:
✓ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Khác

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trân trọng công bố Báo cáo thường niên năm 2025.
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18../04../2026 tại đường dẫn https://sunshinegroup.vn/bao-cao-thuong-nien/.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:
Như trên
Lưu: VP

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

M.S.D.N: 0106771556 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

HỒ ĐỨC VIỆT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
DN: C=VN, S=Thành phố Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.04.18 17:45:41+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.4

SUNSHINE GROUP

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

MỤC LỤC

DANH MỤC VIẾT TẮT 03

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 04

01 **THÔNG TIN CHUNG** 06
1. Thông tin khái quát về Công ty 08
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh 12
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý 15
4. Định hướng phát triển 24
5. Các rủi ro 28

02 **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM** 30
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 32
2. Tổ chức nhân sự 34
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 40
4. Tình hình tài chính 66
5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 68

03 **BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC** 70
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 72
2. Tình hình tài chính 75
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 77
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai 78
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán 79
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty 80

04 **ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY** 82
1. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong năm 2025 84
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc và các thành viên Ban điều hành 87
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng hoạt động của HĐQT năm 2026 88

05 **QUẢN TRỊ CÔNG TY** 90
1. Hội đồng quản trị 92
2. Ban Kiểm soát 106
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị Ban Giám đốc và Ban kiểm soát 108

06 **BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG** 114
1. Thông điệp về phát triển bền vững 116
2. Nguyên tắc phát triển bền vững của Sunshine Group 116
3. Đánh giá liên quan đến môi trường và xã hội 118

07 **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** 122
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 124
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập 126
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất 128
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 131
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 132
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 134

DANH MỤC VIẾT TẮT

BĐS	Bất động sản
BKS	Ban kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
DTT	Doanh thu thuần
EPS	Thu nhập trên một cổ phần
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
GRI	Sáng kiến báo cáo toàn cầu
HĐ	Hợp đồng
HĐCN	Hợp đồng chuyển nhượng
HĐĐC	Hợp đồng đặt cọc
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
IPO	Chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng
KSNB	Kiểm soát nội bộ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán và sáp nhập doanh nghiệp
QTCT	Quản trị công ty
QTRR	Quản trị rủi ro
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
Sunshine Group/Công ty/KSF/Tập đoàn	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Sunshine Homes	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
TGĐ	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSDH	Tài sản dài hạn
TSNH	Tài sản ngắn hạn
TTS	Tổng tài sản
TTTM	Trung tâm thương mại
VCSH	Vốn chủ sở hữu

THÔNG ĐIỆP
của CHỦ TỊCH HĐQT

Kính gửi Quý Cổ đông, Quý Đối tác, Quý Khách hàng!

Việt Nam đang bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ với nhu cầu nhà ở thực, tích lũy tài sản và phát triển đô thị ngày càng lớn, tạo ra nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn của thị trường bất động sản. Trong bối cảnh đó, Sunshine Group không chỉ đặt mục tiêu thích ứng linh hoạt với thời cuộc, mà còn chủ động kiến tạo vị thế dẫn dắt thị trường bằng nền tảng quỹ đất chiến lược và cam kết kiên định với giá trị thực.

Năm 2025 đánh dấu sự hoàn tất của giai đoạn "Version 1.0", khi Tập đoàn hoàn thành hành trình tích lũy nền tảng: xây dựng quỹ đất hàng chục nghìn ha tại những vị trí đắc địa, kiện toàn bộ máy quản trị và nâng cao năng lực thực thi, với lợi nhuận trước thuế đạt gần 11.300 tỷ đồng; tổng tài sản vượt ngưỡng 120.000 tỷ đồng - những con số phản ánh không chỉ tăng trưởng tài chính, mà là sự trưởng thành trong tư duy chiến lược dài hạn.

Bước sang năm 2026, Sunshine Group chuyển sang giai đoạn "Version 2.0": giai đoạn ổn định và tăng tốc. Tập đoàn tiếp tục kiên định với lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, với quỹ đất đủ sức phát triển trong ít nhất 10 năm tới, mục tiêu tăng trưởng tối thiểu 50% mỗi năm, và danh mục sản phẩm thương mại chủ lực được định vị rõ ràng theo từng phân khúc thị trường. Song song với đó, Tập đoàn từng bước phát triển 20% quỹ đất dịch vụ nhằm kiến tạo dòng tiền định kỳ ổn định, tăng cường sức bền tài chính dài hạn.

Trong suốt hành trình đó, Sunshine Group kiên định với triết lý "Không bán kỳ vọng – Chỉ bán giá trị", được cụ thể hóa qua năm nguyên tắc cốt lõi: Vị trí thật – Chất lượng thật – Ở thật – Giá thật – Dòng tiền thật. Đây không chỉ là định hướng phát triển sản phẩm, mà là cam kết dài hạn trong việc kiến tạo những tài sản thực có khả năng tích lũy giá trị bền vững và đóng góp thiết thực cho xã hội.

Tích lũy để bứt phá - đó là tinh thần Sunshine Group mang vào giai đoạn mới: không vội vã, không đánh đổi giá trị cốt lõi, nhưng sẵn sàng và đủ năng lực để tăng tốc mạnh mẽ khi thời cơ đến. Trên hành trình đó, chúng tôi xin bày tỏ lòng tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông, Quý Đối tác và Quý Khách hàng đã tin tưởng và đồng hành cùng Sunshine Group.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, kính chúc Quý vị sức khỏe, thịnh vượng và thành công!

Trân trọng,

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đỗ Anh Tuấn

THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát về Công ty
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

01 THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

• Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
• Tên tiếng Anh	SUNSHINE GROUP JOINT STOCK COMPANY
• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015. Sở tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 01/10/2025.
• Địa chỉ	Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
• Số điện thoại	(024) 7305 2999
• Website	https://sunshinegroup.vn/
• Vốn điều lệ • Vốn đầu tư của chủ sở hữu	8.997.873.080.000 VNĐ 8.997.873.080.000 VNĐ
• Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản (Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023) Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
• Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%

THÔNG TIN NIÊM YẾT

• Mã cổ phiếu	KSF
• Sàn giao dịch	HNX
• Ngày chấp thuận niêm yết	24/09/2021
• Ngày giao dịch đầu tiên	06/10/2021
• Số lượng cổ phiếu niêm yết hiện tại	899.787.308 cổ phiếu

NHỮNG DẤU ẤN TRONG QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, với vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ đồng.

Ngay từ khi thành lập, Công ty hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực thi công xây lắp và kinh doanh bất động sản, từng bước tham gia phát triển các dự án nhà ở, công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật. Trải qua quá trình hình thành và phát triển, doanh nghiệp đã liên tục mở rộng quy mô hoạt động, nâng cao năng lực tài chính, kiện toàn hệ thống quản trị và khẳng định vị thế trên thị trường bất động sản.

Thông qua đợt tái cấu trúc chiến lược năm 2025, vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 3.000.000.000.000 đồng lên 8.997.873.080.000 đồng, thể hiện bước phát triển mạnh mẽ về tiềm lực tài chính. Việc gia tăng quy mô vốn điều lệ đã tạo nền tảng vững chắc để Công ty triển khai các dự án bất động sản quy mô lớn, mở rộng quỹ đất, nâng cao năng lực thi công, đồng thời đẩy mạnh chiến lược phát triển bền vững trong giai đoạn mới.

Những dấu ấn trong quá trình hình thành và phát triển:

2015

Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng.

Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.

2016

Công ty tăng vốn điều lệ lên 223 tỷ đồng.

Công ty – chủ đầu tư dự án - chính thức ra mắt, giới thiệu Dự án Sunshine Riverside (Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội) ra thị trường và bắt đầu thi công. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra, là tổ hợp nhà chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện.

2017

Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.

Dự án Sunshine Riverside do Công ty là chủ đầu tư dự án được thi công và triển khai xây dựng. Đây là khu căn hộ cao cấp tại Hà Nội với vị trí đắc địa và hệ thống tiện ích đồng bộ. Dự án nhanh chóng thu hút sự quan tâm lớn từ khách hàng và nhà đầu tư. Quá trình thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng cao, nâng tầm uy tín của Công ty trên thị trường bất động sản.

2018

Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích thanh toán chi phí cho các nhà thầu/ nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; Hợp tác, đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất.

2019

Năm 2019, dự án Sunshine Riverside chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

Công ty với vai trò là công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – chủ đầu tư dự án) đã cùng Công ty CP Phát triển Sunshine chính thức ra mắt dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Thành phố Hà Nội), dự án chung cư cao cấp với thiết kế căn hộ sở hữu sân vườn riêng, mang đến trải nghiệm sống biệt thự trên không tại Hà Nội.

Công ty hợp tác cùng Samsung Vina cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine.

2020

Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, tòa nhà Keangnam về Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam (nay là: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội)

Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính – bất động sản 4.0 – Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của Công ty, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.

Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

2021

Ngày 11/03/2021, Công ty đã đầu tư góp vốn thêm vào CTCP Thiên Hải, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại CTCP Thiên Hải lên 7,29% vốn điều lệ.

Ngày 25/08/2021, Công ty đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.

Ngày 30/08/2021, Công ty đã chính thức trở thành công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.

Ngày 24/9/2021 đánh dấu cột mốc quan trọng khi cổ phiếu của Công ty chính thức được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Tiếp nối dấu mốc này, ngày 06/10/2021 là phiên giao dịch đầu tiên, mở ra hành trình phát triển minh bạch, chuyên nghiệp và bền vững của Công ty trên thị trường chứng khoán.

2022

Ngày 09/04/2022, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên, thông qua nhiều nội dung quan trọng.

Ngày 05/05/2022 Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 65% phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con của Công ty.

2023

Ngày 27/05/2023, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Ngày 31/05/2023, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech.

Ngày 23/06/2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty với tỷ lệ sở hữu và biểu quyết là 92%.

Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

2024

Ngày 27/04/2024, Công ty tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.

Ngày 07/05/2024, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

2025

Tháng 09/2025, Sunshine Group chính thức hoàn tất đợt tăng vốn điều lệ từ 3.000.000.000.000 đồng lên 8.997.873.080.000 đồng

Song song với việc tăng vốn, Công ty triển khai chương trình tái cấu trúc toàn diện, tập trung vào chiến lược phát triển theo mô hình kinh tế quy mô lớn với trọng tâm là đẩy mạnh hoạt động M&A các chủ đầu tư và doanh nghiệp vệ tinh nhằm mở rộng quỹ đất, gia tăng năng lực triển khai dự án và tối ưu hóa chuỗi giá trị.

Đáng chú ý, Công ty đã hoàn tất phát hành thêm 599.787.308 cổ phiếu KSF trong đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Theo đó, Sunshine Homes trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29 tháng 9 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,96%, chính thức đưa Sunshine Homes cùng hệ thống công ty con về Sunshine Group. Qua đó đưa Sunshine Group gia nhập nhóm doanh nghiệp bất động sản dẫn đầu về quy mô vốn hóa trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Trong năm 2025, Công ty đồng loạt đẩy nhanh tiến độ thi công trên các công trường toàn quốc, như Noble Palace Tay Thang Long WorldHotels Residences, Noble Crystal Long Bien WorldHotels Residences, Noble Crystal Tay Ho WorldHotels Residences, Noble Palace Garden.... Việc tăng tốc triển khai dự án không chỉ khẳng định năng lực thực thi sau tái cấu trúc mà còn tạo nguồn cung sản phẩm ổn định cho thị trường.

Công ty tiếp tục được vinh danh với hàng loạt giải thưởng uy tín trong và ngoài nước như: Top 10 "Thương hiệu mạnh – Tiên phong đổi mới sáng tạo 2025"; Top 40 "Doanh nghiệp tư nhân tiêu biểu" ghi nhận những đóng góp nổi bật trong 40 năm Đổi mới; Giải thưởng "Doanh nghiệp Xuất sắc Châu Á" do Enterprise Asia trao tặng, hay "Doanh nghiệp có chiến lược M&A tiêu biểu 2024–2025" tại Diễn đàn M&A Việt Nam (do Báo Tài chính - Đầu tư tổ chức dưới sự bảo trợ của Bộ Tài chính)...

02 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

2.1. NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành nghề kinh doanh
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: - Quán rượu, bia, quầy bar
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ dịch vụ nổ mìn)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
9610	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: - Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật
6810 (Chính)	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê** **Chi tiết:** - **Kinh doanh bất động sản (Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023) (không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)**
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa; Môi giới mua bán hàng hóa Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03- Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối bán hàng theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03- Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối bán hàng theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03- Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối bán hàng theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: - Bán buôn sắt, thép - Bán buôn kim loại khác (Không bao gồm bán buôn kim loại quý)
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
6201	Lập trình máy vi tính
6202	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
6209	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
6311	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
6312	Cổng thông tin (Loại trừ hoạt động báo chí)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Hoạt động tư vấn đầu tư; - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (Loại trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: thiết kế và phác thảo công trình; lập kế hoạch phát triển đô thị và kiến trúc cảnh quan; - Thiết kế máy móc và thiết bị; - Thiết kế kỹ thuật và dịch vụ tư vấn cho các dự án liên quan đến kỹ thuật dân dụng, kỹ thuật đường ống, kiến trúc giao thông; - Giám sát thi công xây dựng cơ bản; - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 152 Luật Xây dựng năm 2014); - Tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình (Điều 154 Luật Xây dựng năm 2014); - Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng (Điều 155 Luật Xây dựng năm 2014); - Thi công xây dựng công trình (Điều 157 Luật Xây dựng năm 2014); - Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng (Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014).

7211	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên
7212	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
7310	Quảng cáo (Loại trừ quảng cáo thuốc lá)
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng
4799	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ đấu giá) Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện phân phối bàn hành theo thông tư số 34/2013/TT_BCT
5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
5820	Xuất bản phần mềm
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4291	Xây dựng công trình thủy (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT_BCT
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Không bao gồm bán lẻ vàng, bạc, đá quí và đá bán quí, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh) Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT

2.2. ĐỊA BÀN KINH DOANH

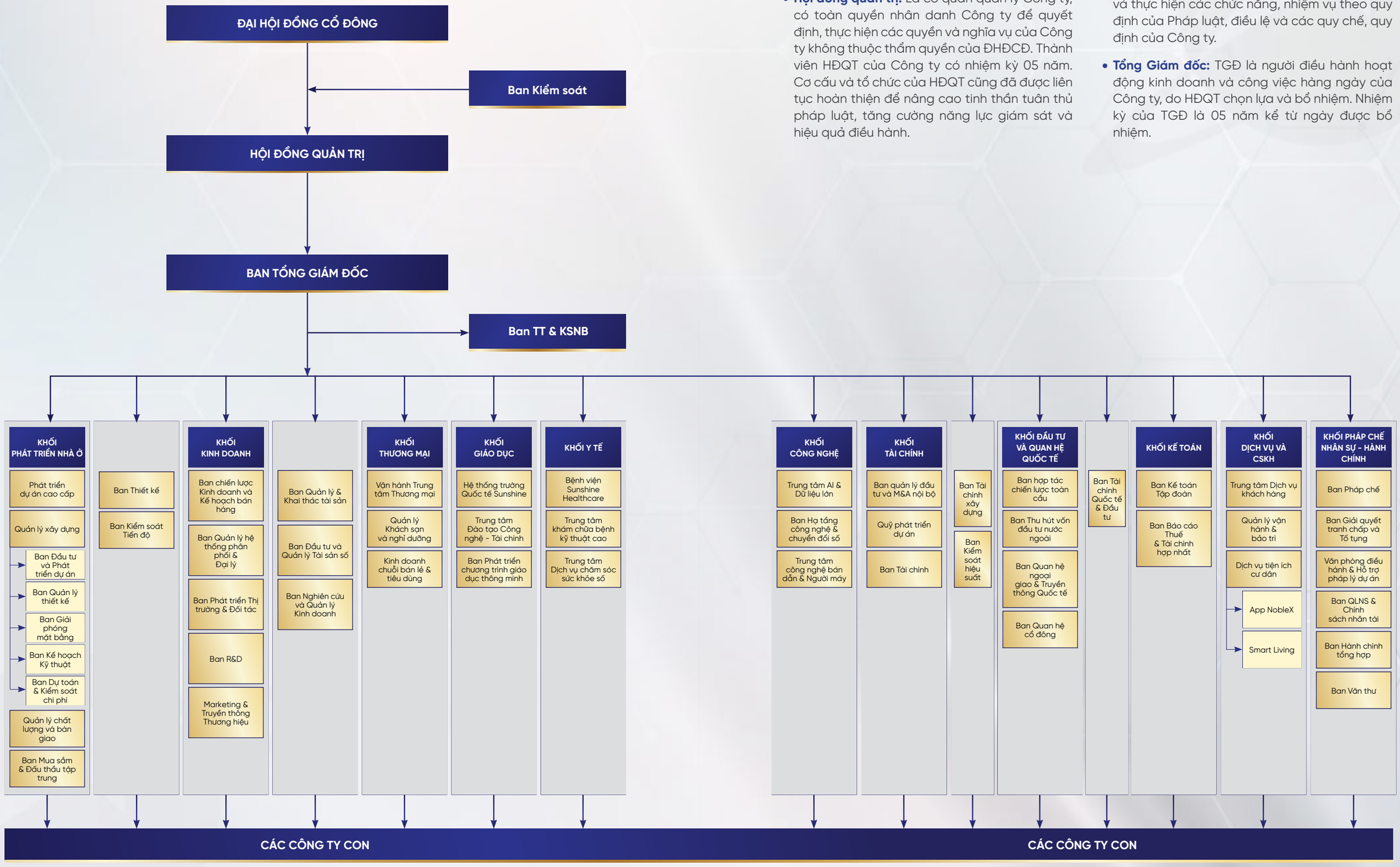
Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine được định hướng mở rộng trên phạm vi toàn quốc. Trong giai đoạn hiện nay, Công ty tập trung nguồn lực phát triển các dự án quy mô lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh – hai thị trường bất động sản trọng điểm, có sức lan tỏa và ảnh hưởng lớn nhất cả nước.

03 THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, theo đó gồm các cơ quan: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc.

3.2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



- **Đại hội đồng cổ đông:** Gồm các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT của Công ty có nhiệm kỳ 05 năm. Cơ cấu và tổ chức của HĐQT cũng đã được liên tục hoàn thiện để nâng cao tinh thần tuân thủ pháp luật, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành.
- **Ban kiểm soát:** Được bầu bởi ĐHĐCĐ, gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. BKS có vai trò giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty.
- **Tổng Giám đốc:** TGĐ là người điều hành hoạt động kinh doanh và công việc hàng ngày của Công ty, do HĐQT chọn lựa và bổ nhiệm. Nhiệm kỳ của TGĐ là 05 năm kể từ ngày được bổ nhiệm.

3.3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

a. Các công ty con

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập & hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	**Công ty TNHH Dynamic Innovation**	Khu TM số S1.A2.01.02, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	3.667.000.000.000 đồng	100%	100%	Kinh doanh Bất động sản
2	**Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind**	Tầng 1 và tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.000.373.030.000 đồng	94,50%	94,50%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
3	**Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa**	Tầng 9 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	2.000.000.000.000 đồng	92,00%	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	**Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và dịch vụ Sunshine Mart**	Tầng 1, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	50.000.000.000 đồng	51,00%	51,00%	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
5	**Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service**	Tầng 9 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100.000.000.000 đồng	55,00%	55,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
6	**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	3.750.000.000.000 đồng	99,96%	99,96%	Kinh doanh Bất động sản
7	**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	1.000.000.000.000 đồng	99,48%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản
8	**Công ty Cổ phần Đầu tư DIA**	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	390.000.000.000 đồng	98,89%	99,50%	Kinh doanh Bất động sản

b. Công ty con gián tiếp: Công ty có 13 công ty con gián tiếp

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập & hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1	**Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. (Thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa)**	Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	900.000.000.000 đồng	78,48%	84,44%	Dịch vụ Công nghệ thông tin, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
2	**Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (Thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa)**	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.900.000.000.000 đồng	46,92%	51,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	**Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip. (Thông qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud)**	L17-11, Tầng 17, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	55.000.000.000	78,46%	99,98%	Sản xuất phần mềm
4	**Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud. (Thông qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud)**	Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	150.000.000.000 đồng	77,70%	99,00%	Dịch vụ thương mại điện tử, chuyển nhượng bất động sản
5	**Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear (Thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service)**	Tầng 1, chung cư Sunshine Palace, ô đất C2/CN3, ngõ 13 đường Lĩnh Nam, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	55.000.000.000 đồng	52,91%	98,18%	Dịch vụ giáo dục
6	**Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng. (Thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)**	SH02-06 Tòa R2 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT3 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	125.000.000.000 đồng	52,00%	52,00%	Dịch vụ giáo dục
7	**Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn. (Thông qua Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service)**	Khu TM số S1.A2.01.01, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	50.000.000.000 đồng	38,50%	70,00%	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
8	**Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát (Thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)**	Tầng 11, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	4.145.000.000.000 đồng	99,96%	100%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
9	**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La. (Thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)**	Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	780.000.000.000 đồng	96,97%	97,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
10	**Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương. (Thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)**	SH03-01, Tòa R3 DA Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.150.000.000.000 đồng	51,28%	51,30%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
11	**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên. (Thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)**	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	410.000.000.000 đồng	99,08%	99,12%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
12	**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh. (Thông qua Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes)**	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.000.000.000.000 đồng	93,97%	94,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
13	**Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land. (Thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư DIA)**	Căn A-06, Tầng 1 Tòa A, Dự án Sunshine Green Iconic, tại Ô đất CT7 đường Nguyễn Lam, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	680.000.000.000 đồng	98,69%	99,80%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản

c. Công ty có 02 công ty liên kết gián tiếp

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập & hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ phần sở hữu	Hoạt động chính
1	**Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. (Thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh)**	Tầng 06, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	5.500.000.000.000 đồng	20,10%	21,39%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	**Công ty TNHH Phú Thịnh Land. (Thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation)**	S1.A1.2.5.03, Tầng 2.5, Khu A1, Khối S1, 23 Phú Thuận, Phường Tân Mỹ, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	1.370.000.000.000 đồng	43,80%	43,80%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản

04 ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Trên nền tảng vững chắc đã được thiết lập, Công ty tập trung vào các định hướng quan trọng sau:

- **Định hướng phát triển:**
  Công ty hướng tới trở thành tập đoàn bất động sản hàng đầu trên nền tảng công nghệ, lấy bất động sản làm lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, đồng thời từng bước mở rộng và hoàn thiện hệ sinh thái đa ngành gồm công nghệ, tài chính, xây dựng, dịch vụ và các lĩnh vực liên quan. Công ty kiên định theo đuổi triết lý phát triển dựa trên giá trị thực, tập trung kiến tạo các sản phẩm chất lượng cao, pháp lý minh bạch, đáp ứng nhu cầu ở thực và mang lại giá trị bền vững cho khách hàng và nhà đầu tư.

- **Định hướng công nghệ:**
  Trên cơ sở phương châm "lấy công nghệ làm tiên phong, lấy giá trị thực làm nền tảng", Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong toàn bộ chuỗi giá trị, từ phát triển dự án, kinh doanh đến vận hành và quản trị, nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và cải thiện trải nghiệm khách hàng. Đồng thời, Công ty từng bước đầu tư nghiên cứu và phát triển, hướng tới làm chủ công nghệ lõi và xây dựng các mô hình bất động sản thông minh trong tương lai.

- **Định hướng tài chính và quản trị:**
  Công ty tập trung củng cố năng lực tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu hóa nguồn lực, đồng thời tăng cường tính minh bạch trong hoạt động nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định, an toàn và gia tăng giá trị cho cổ đông.

- **Định hướng phát triển bền vững:**
  Công ty hướng tới đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế – xã hội thông qua việc phát triển các đô thị văn minh, hiện đại, tạo việc làm, nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng và đồng hành cùng định hướng phát triển bền vững của nền kinh tế.

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

a. Tăng trưởng bền vững gắn liền với mở rộng quy mô và nâng cao hiệu quả

- Sunshine Group kiên định với chiến lược phát triển bền vững, đảm bảo tốc độ tăng trưởng đi đôi với hiệu quả, an toàn và trường tồn. Trong giai đoạn mới, Tập đoàn tiếp tục mở rộng và hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ – Tài chính, hướng tới mục tiêu trở thành một tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu.
- Công ty tập trung duy trì tăng trưởng ổn định, nâng cao chất lượng doanh thu và hiệu quả hoạt động; đồng thời đẩy mạnh hoạt động M&A, ưu tiên các công ty phát triển dự án và các dự án bất động sản có pháp lý rõ ràng, quỹ đất sạch và tiềm năng cao, qua đó nhanh chóng gia tăng quy mô danh mục đầu tư và mở rộng hệ sinh thái. Công ty tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong các lĩnh vực hoạt động, nâng cao năng lực quản trị và vận hành, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững và khả năng thích ứng linh hoạt với biến động của thị trường.

b. Củng cố hệ thống quản trị và tối ưu hiệu suất

- Tái cấu trúc tổ chức, nâng cao năng lực quản lý thông qua việc tinh gọn bộ máy, tối ưu nguồn nhân lực và gia tăng hiệu suất làm việc.
- Phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, đảm bảo đội ngũ nhân sự có chuyên môn vững vàng, tư duy đổi mới và khả năng thích ứng linh hoạt.
- Tăng cường quản trị tài chính, minh bạch hóa các hoạt động đầu tư, tối ưu dòng tiền và nâng cao năng lực huy động vốn.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo động lực làm việc cho cán bộ nhân viên, củng cố tinh thần đoàn kết và gắn bó lâu dài với tổ chức.

c. Định hướng phát triển lĩnh vực bất động sản

- Mở rộng danh mục đầu tư, tập trung vào các dự án có quỹ đất sạch, vị trí chiến lược, pháp lý vững chắc và tiềm năng phát triển cao.
- Nâng cao năng lực triển khai dự án, đẩy mạnh tiến độ thực hiện, đảm bảo chất lượng và bàn giao đúng cam kết.
- Tối ưu mô hình kinh doanh bất động sản, kết hợp công nghệ vào quản lý, vận hành và phát triển sản phẩm nhằm gia tăng giá trị bền vững cho khách hàng và cổ đông.

d. Ứng dụng công nghệ và mở rộng hệ sinh thái

- Phát triển mạnh nền tảng NOBLEX App, biến ứng dụng này trở thành công cụ quan trọng trong quản lý và vận hành hệ sinh thái Sunshine Group, đồng thời mang lại trải nghiệm tối ưu cho khách hàng.
- Đẩy mạnh ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) vào các lĩnh vực tài chính, bất động sản, quản lý vận hành, giáo dục và y tế.
- Tiếp tục chuyển đổi số, tối ưu hóa quy trình hoạt động và quản trị doanh nghiệp, nâng cao hiệu suất và giảm chi phí vận hành.

4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (môi trường, xã hội và cộng đồng) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Trên hành trình phát triển, Sunshine Group xác định rõ rằng tăng trưởng chỉ thực sự có ý nghĩa khi đi cùng nền tảng quản trị vững chắc và hiệu quả vận hành thực chất. Vì vậy, Tập đoàn không lựa chọn mở rộng bằng mọi giá, mà theo đuổi chiến lược phát triển có kiểm soát, lấy an toàn tài chính, kỷ luật điều hành và giá trị bền vững làm trụ cột xuyên suốt. Chính định hướng nhất quán này đã tạo nên nội lực ổn định, giúp Tập đoàn thích ứng linh hoạt trước biến động và từng bước củng cố vị thế trên thị trường.

Từ nền tảng đó, các nguyên tắc điều hành và phát triển của Tập đoàn được triển khai đồng bộ như sau:

- **Phát triển nhanh nhưng bền vững:**
  Tập đoàn theo đuổi tốc độ tăng trưởng cao trên cơ sở kiểm soát chặt chẽ rủi ro, cân đối nguồn lực và bảo đảm hiệu quả tài chính. Mọi kế hoạch mở rộng đều được đánh giá toàn diện về tính khả thi, dòng tiền và năng lực vận hành, nhằm bảo đảm mỗi bước tiến không chỉ nhanh mà còn vững chắc, tạo nền tảng ổn định cho sự phát triển dài hạn.

- **Tập trung vào yếu tố con người:**
  » Khách hàng: Tập đoàn chú trọng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và trải nghiệm toàn diện.
  » Cán bộ nhân viên: Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, tạo điều kiện phát triển năng lực và gắn bó lâu dài.
  » Cộng đồng: đề cao trách nhiệm với cộng đồng thông qua các hoạt động an sinh xã hội, hướng tới sự phát triển hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp và lợi ích xã hội.

- **Xác định các bên liên quan:**
  Để cụ thể hóa định hướng phát triển bền vững, Sunshine Group tiến hành xác định và hệ thống hóa các bên liên quan chủ chốt, trên cơ sở bối cảnh ngành bất động sản và những mối quan tâm đặc thù của từng nhóm. Đây là nền tảng quan trọng để Tập đoàn xây dựng chính sách hợp tác, quản trị và phát triển hài hòa trong toàn bộ hệ sinh thái, được cụ thể hóa như sau:

Bên liên quan	Mối quan tâm	Hoạt động của Sunshine Group
Khách hàng	* Giá cả hợp lý. * Chất lượng và dịch vụ. * Mức độ hài lòng của khách hàng. * Hiệu quả, cách thức làm việc của nhân viên. * Trách nhiệm sản phẩm. * Chính sách bán hàng. * Chính sách hậu bán hàng.	* Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật tại thị trường trong và ngoài nước; chính sách giá cả hợp lý và cạnh tranh, đảm bảo hài hòa giữa lợi ích của khách hàng và lợi ích của doanh nghiệp... * Cam kết bảo đảm cao nhất về chất lượng và dịch vụ cung cấp cho khách hàng. * Mỗi cán bộ nhân viên phải quan tâm, lắng nghe trên tinh thần cầu thị và sẵn sàng thỏa mãn những yêu cầu chính đáng của khách hàng trong suốt quá trình tương tác. * Thể hiện sự tri ân đối với khách hàng thông qua tổ chức hội nghị khách hàng, những chương trình khuyến mãi và chính sách hấp dẫn sau bán hàng. * Thiết lập cơ chế giải quyết khiếu nại của khách hàng.
Cổ đông, Nhà đầu tư	* Kết quả kinh doanh của Công ty. * Tình hình và hiệu quả hoạt động. * Định hướng, chiến lược phát triển. * Quản trị rủi ro. * Thông tin minh bạch. * Bảo mật thông tin.	* Thường xuyên tổ chức các chương trình, hội nghị công khai nhằm giúp nhà đầu tư có cái nhìn toàn diện hơn về tình hình hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo như: Công bố thông tin định kỳ, bất thường trên Website chính thống của Công ty, tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và bất thường, các chương trình hội nghị khách hàng, tham gia gặp gỡ, trao đổi với các NĐT trong và ngoài nước... * Việc trao đổi, tiết lộ thông tin phải công bằng, đảm bảo cơ hội đầu tư ngang bằng cho mọi NĐT. * Không tùy tiện tiết lộ thông tin của NĐT, cổ đông khi chưa được cho phép hoặc khi không có sự yêu cầu của cơ quan pháp luật.
Người lao động	* Chính sách đãi ngộ của Công ty. * Cơ hội thăng tiến. * An toàn lao động. * Môi trường làm việc. * Mối quan hệ đồng nghiệp. * Mối quan hệ quản lý – lao động.	* Định kỳ hằng năm, Công ty có những cải tiến về chính sách lương thưởng, phúc lợi cho nhân viên. * Xây dựng chính sách giữ chân nhân tài. * Thực hiện các chương trình đào tạo và phát triển nghề nghiệp cho nhân viên. - Đưa ra bảng quy tắc ứng xử trong toàn Công ty để xây dựng văn hóa Công ty vững mạnh. * Thường xuyên tổ chức các hoạt động nội bộ nhằm tạo môi trường làm việc gắn kết, lành mạnh cho nhân viên. * Quản trị nhân sự trên cơ sở tôn trọng người lao động, bao gồm tôn trọng quyết định, mong muốn, nguyện vọng, quyền tự do và các quyền hợp pháp khác của người lao động.
Cộng đồng	* Vấn đề công ăn việc làm. * Đóng góp cho cộng đồng. * Nhận thức, trách nhiệm đối với sự phát triển chung của cộng đồng. * Tác động trực tiếp và gián tiếp của Công ty đến môi trường trong quá trình hoạt động.	* Cam kết đặt yếu tố môi trường lên trên sự phát triển, hạn chế đến mức tối thiểu sự tác động đến môi trường trong quá trình triển khai và đưa vào hoạt động các dự án quy mô. * Khẳng định tinh thần làm việc với tất cả lương tâm và trách nhiệm sao cho vừa bảo vệ được môi trường vừa tạo được sự tăng trưởng cho xã hội, đất nước. * Tiếp tục đẩy mạnh thực hiện các chương trình, hoạt động từ thiện và tài trợ, chung tay góp sức xây dựng cộng đồng ngày một phát triển.
Chính Phủ	* Việc tuân thủ pháp luật của Công ty. * Khó khăn mà Công ty gặp phải trong quá trình thực thi các chính sách, quy định của pháp luật. * Xu hướng chung của thị trường và xu hướng ngành. * Thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh một cách có trách nhiệm với khách hàng, xã hội và môi trường.	* Tuân thủ một cách tuyệt đối các quy định của chính phủ, pháp luật Việt Nam về kinh tế, xã hội và môi trường. * Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước.
Cơ quan truyền thông	* Kết quả kinh doanh. * Chiến lược phát triển của Công ty. * Tính chính xác của thông tin. * Tính chủ động trong việc cung cấp thông tin.	* Xây dựng mối quan hệ tốt với các cơ quan truyền thông, báo chí, truyền hình trên nguyên tắc bình đẳng, minh bạch và hợp pháp. * Các thông điệp, thông tin cung cấp luôn đảm bảo tính chính xác, rõ ràng, đầy đủ và khách quan, giúp báo chí có thông tin chính xác về tình hình hoạt động của Công ty. * Bình tĩnh xử lý các sự cố truyền thông với thái độ cầu thị, phát ngôn khéo léo và chuẩn mực trước những phản đối và cáo buộc.
Tổ chức tín dụng	* Kết quả kinh doanh. * Tình hình và hiệu quả hoạt động. * Định hướng, chiến lược phát triển. * Khả năng, thái độ và hiệu quả hợp tác. * Sự tôn trọng lợi ích của các bên. * An toàn, sức khỏe và môi trường. * Quản trị rủi ro. * Thông tin minh bạch. * Bảo mật thông tin.	* Cam kết minh bạch hóa thông tin và cung cấp thông tin kịp thời, xuyên suốt. * Xây dựng và kết hợp thực hiện chặt chẽ các phương án quản trị rủi ro kiểm soát tài chính, tạo dòng tiền ổn định và bền vững, đảm bảo tăng trưởng đều qua các năm. * Không tiết lộ thông tin bí mật của bên liên quan. * Tôn trọng lợi ích của các bên, đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích trong hợp tác và đầu tư.

05 CÁC RỦI RO

Trong năm 2026, Sunshine Group tiếp tục củng cố hệ thống quản trị rủi ro theo hướng chủ động và phòng ngừa từ sớm. Tập đoàn thường xuyên rà soát các yếu tố có thể tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh, từ biến động thị trường, chính sách pháp lý đến rủi ro tài chính và vận hành, qua đó xây dựng các kịch bản ứng phó phù hợp. Việc tăng cường kiểm soát nội bộ, giám sát dòng tiền, quản lý tiến độ dự án và chuẩn hóa quy trình vận hành đã giúp Tập đoàn duy trì sự ổn định, hạn chế tác động tiêu cực và nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh môi trường kinh doanh còn nhiều biến động.

Các rủi ro trọng yếu được xác định bao gồm:

Loại rủi ro	Biện pháp ứng phó
Rủi ro chính sách và pháp lý	Nâng cao năng lực hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt là các dự án triển vọng bán hàng cao và sớm nhất. * Tăng cường hoạt động xây dựng và bán hàng tại các dự án trọng điểm có thể sớm mang lại nguồn thu nhanh và ổn định. * Chuẩn bị nhiều phương án kinh doanh khác nhau để có nhiều giải pháp và lựa chọn phù hợp nhất cho từng diễn biến thực tiễn.
Rủi ro tài chính	Tiếp tục đặt mục tiêu giữ vững sức khỏe tài chính lên hàng đầu, tập trung quản trị chặt chẽ dòng tiền, cân đối nguồn thu – chi và duy trì khả năng thanh khoản trong bối cảnh thị trường chung và ngành bất động sản còn nhiều thách thức.
Rủi ro tuân thủ pháp luật về QTCT	Tăng cường các khóa đào tạo về quản trị công ty cho Ban TGĐ và quản lý cấp trung với sự tham gia đào tạo và/ hoặc hướng dẫn của thành viên HĐQT.
Rủi ro về thị trường	Mở rộng các kênh bán hàng, đa dạng hóa phương thức tiếp cận khách hàng, đẩy mạnh phân phối sản phẩm trực tiếp đến người mua cuối cùng. Tập trung phát triển các dự án có vị trí đắc địa, pháp lý hoàn chỉnh để tăng tính thanh khoản.
Rủi ro về môi trường, thiên tai và dịch bệnh	Chủ động kiểm soát thông qua định hướng phát triển bền vững ngay từ khâu quy hoạch và triển khai dự án. Sunshine Group đặc biệt chú trọng phát triển hệ thống cây xanh, cảnh quan và môi trường sống trong lành tại các khu đô thị, hướng tới kiến tạo chuẩn sống xanh, hài hòa với thiên nhiên và nâng cao khả năng thích ứng trước các biến động khí hậu. Đồng thời, việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và số hóa quy trình vận hành cũng giúp đảm bảo tính liên tục trong hoạt động, hạn chế tối đa gián đoạn trong các tình huống thiên tai hoặc dịch bệnh, qua đó duy trì sự ổn định và an toàn cho toàn hệ thống..
Rủi ro từ ngành Bất động sản	* Theo dõi sát sao diễn biến của thị trường BĐS để có các biện pháp ứng phó, kiểm soát tối ưu. * Tiếp tục đẩy mạnh thủ tục pháp lý cho các dự án. * Tập trung phát triển các dự án có pháp lý hoàn chỉnh. * Xây dựng sản phẩm phù hợp với nhu cầu của người mua và tập trung hơn vào nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực. Đưa vào yếu tố thiên nhiên, tạo sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm giúp tăng độ tiếp cận của sản phẩm đối khách hàng và nhà đầu tư. * Đa dạng hóa kênh huy động vốn cho việc đầu tư phát triển các dự án BĐS, tập trung tìm kiếm nguồn vốn có chi phí thấp/hợp lý. * Tăng cường liên kết với các ngân hàng có chính sách cho vay ưu đãi và hỗ trợ tốt đối với khách hàng mua sản phẩm BĐS của Công ty.
Rủi ro về truyền thông	Tiếp tục lắng nghe phản hồi và dư luận trong các hoạt động kinh doanh, sản phẩm của Công ty, nhận diện các tín hiệu khủng hoảng, xây dựng các giải pháp xử lý khủng hoảng truyền thông. * Bổ sung nhân sự có chuyên môn phù hợp cho công tác tiếp thị và truyền thông, nâng cao hiệu quả ngăn chặn và phòng ngừa rủi ro về truyền thông của Công ty. * Phát huy hiệu quả sức mạnh của các công cụ truyền thông trực tuyến tự sở hữu, tiêu biểu là website và các trang tin, mạng xã hội của Công ty. Bên cạnh đó, nội dung truyền thông, hình ảnh và cách tiếp cận truyền thông phải đầu tư tốt hơn, hiệu quả hơn.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

01 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT TRONG NĂM

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/Giảm	Tăng trưởng (%)
Doanh thu thuần	2.469,47	20.198,17	17.728,70	717,92
Doanh thu hoạt động tài chính	698,34	1.094,66	396,32	56,75
Giá vốn hàng bán	1,234,66	7.062,26	5.827,60	472,00
Chi phí tài chính	634,78	1.455,76	820,99	129,33
Chi phí khác	6,24	128,31	122,07	1.956,05
Chi phí bán hàng	158,20	984,46	826,26	522,29
Chi phí quản lý doanh nghiệp	166,51	383,68	217,17	130,43
Thuế TNDN	200,56	2.370,35	2.169,79	1.081,87
Lợi nhuận trước thuế	974,41	11.294,49	10.320,08	1.059,11
Lợi nhuận sau thuế	773,85	8.906,22	8.132,37	1.050,90

Lợi nhuận sau thuế TNDN trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 tăng 8.132,37 tỷ đồng, tương ứng tăng 1.050,90% so với năm trước chủ yếu do nguyên nhân sau:

* Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 11.901,10 tỷ đồng, tương đương tăng 963,80% so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do các dự án chiến lược của công ty đã đưa vào bàn giao dẫn đến tăng mạnh doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con.
* Lợi nhuận tài chính giảm 424,67 tỷ đồng, do mức độ tăng của doanh thu tài chính ít hơn so với chi phí tài chính:

  + Doanh thu tài chính tăng 396,32 tỷ đồng tương ứng tăng 56,75% do chủ yếu đến từ lãi tiền gửi, tiền cho vay và lãi từ bán chứng khoán kinh doanh.

  + Chi phí tài chính tăng 820,99 tỷ đồng tương ứng tăng 129,33% chủ yếu tăng từ chi phí lãi các khoản vay và chi phí từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh phục vụ đầu tư cho các dự án của công ty.
* Chi phí bán hàng tăng 826,26 tỷ đồng, tương ứng 522,29% chủ yếu đến từ chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới tăng do doanh nghiệp đẩy mạnh hoạt động bán hàng tại các công ty con.
* Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 217,17 tỷ tương ứng 130,43% so với năm trước chủ yếu do phát sinh thêm chi phí liên quan hoạt động tái cấu trúc.
* Chi phí khác tăng 122,07 tỷ đồng do trong kỳ Công ty phát sinh các khoản tài trợ cho giáo dục, khắc phục thiên tai và các khoản chi phí khác theo thực tế phát sinh.

Trên cơ sở báo cáo tài chính hợp nhất, mặc dù trong kỳ một số khoản mục chi phí ghi nhận mức tăng đáng kể, lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản tại các công ty con tăng mạnh đã đóng vai trò chủ đạo, qua đó đưa lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tăng 1.050,90% so với năm trước. Trong năm, Công ty đã triển khai chiến lược tái cấu trúc toàn diện, thực hiện sắp xếp lại hệ thống các công ty con, đồng thời tập trung nguồn lực vào các dự án bất động sản trọng điểm. Danh mục sản phẩm chủ yếu bao gồm các dự án nhà ở, khu đô thị và các hoạt động chuyển nhượng bất động sản được đẩy mạnh triển khai và bàn giao. Nguồn cung trong kỳ đến từ các dự án đã hoàn thiện pháp lý và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, tạo nền tảng quan trọng cho sự tăng trưởng đột biến về kết quả kinh doanh.

Giai đoạn 2024–2025 ghi nhận thời điểm thuận lợi về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty khi hàng loạt dự án tiềm năng được hoàn thiện và đưa vào bàn giao, qua đó ghi nhận doanh thu trong kỳ. Đồng thời, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi, nhu cầu gia tăng đã hỗ trợ tích cực cho hoạt động tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Kết quả kinh doanh tích cực được phản ánh rõ nét trên báo cáo tài chính, góp phần nâng cao vị thế của Tập đoàn, đưa Công ty trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản có quy mô và giá trị vốn hóa lớn trên thị trường.

1.2. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2025 Tăng/giảm so với thực hiện 2024	TH 2025/KH 2025 *(tương ứng với kế hoạch Tổng doanh thu 50.000 và Lợi nhuận trước thuế 8.000)*
		(1)	(2)	(3)	(4) = ((3)-(2))/(2)	(5) = (3)/(1)
1	Tổng Doanh thu	50.000 - 60.000	3.167,81	21.292,83	572,16%	42,59%
2	Lợi nhuận trước thuế	8.000 -12.000	974,41	11.294,49	1.059,11%	141,18%

Trong năm 2025, tổng doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 21.292,83 tỷ đồng, tương đương 42,59% kế hoạch năm và tăng 572,16% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận trước thuế đạt 11.294,49 tỷ đồng, tương đương 141,18% kế hoạch và tăng 1.059,11% so với năm trước. Kết quả này cho thấy, mặc dù Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu theo kế hoạch đề ra, nhưng hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời đã được cải thiện rõ rệt, thể hiện qua việc vượt kế hoạch lợi nhuận.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc chưa đạt kế hoạch doanh thu là do đặc thù của lĩnh vực bất động sản, trong đó việc ghi nhận doanh thu phụ thuộc lớn vào tiến độ hoàn thiện pháp lý và bàn giao dự án. Trong năm, một số dự án trọng điểm của Công ty vẫn đang trong giai đoạn triển khai, chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định, do đó chưa phản ánh đầy đủ quy mô hoạt động thực tế trong kỳ. Bên cạnh đó, lộ trình thực hiện các thương vụ M&A của Công ty vẫn đang tiếp tục đối với một số khoản đầu tư nên có những dự án chưa đóng góp doanh thu trong năm 2025.

Lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch chủ yếu đến từ việc bàn giao các dự án có biên lợi nhuận cao, đồng thời Công ty tiếp tục kiểm soát hiệu quả chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp. Ban Lãnh đạo Tập đoàn đánh giá kết quả các năm sau sẽ còn nhiều dư địa và tiềm năng tăng trưởng trong bối cảnh nhiều dự án chiến lược đang triển khai và dự kiến sẽ bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu.

Nhìn chung, kết quả thực hiện năm 2025 phản ánh xu hướng tăng trưởng tích cực so với năm trước, đồng thời cho thấy sự khác biệt giữa tiến độ ghi nhận doanh thu và hiệu quả sinh lời trong kỳ. Đây là cơ sở quan trọng để Tập đoàn tiếp tục hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng trong các giai đoạn tiếp theo khi các dự án trọng điểm lần lượt được hoàn thiện và đưa vào khai thác.

02 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC

Hiện tại, Ban điều hành và cán bộ quản lý khác của Sunshine Group bao gồm 01 Tổng Giám đốc, 07 Phó Tổng Giám đốc, 01 Kế toán trưởng được HĐQT bổ nhiệm để quản lý, điều hành và tổ chức hoạt động kinh doanh và các hoạt động của Công ty theo thẩm quyền.
Dưới đây là thông tin cụ thể của các thành viên Ban Điều hành đương nhiệm như sau:

Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**

Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán - Kiểm toán
Thời gian bổ nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT:	27/05/2023
Thời gian bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc:	25/03/2025

Tóm tắt lý lịch:

Bà là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán.

Bà từng giữ nhiều chức vụ như: Chuyên viên kế toán - Ban Quản lý dự án CBRIP - Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Chuyên viên kế toán - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bưu điện Liên Việt - Hội sở chính; Trưởng Ban kế toán - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine; Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa; Từ 10/2020 đến 03/2025: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty	0,00000011%

Ông **Cao Phi Hùng**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Tài chính

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính Ngân hàng
Thời gian bổ nhiệm:	25/03/2025

Tóm tắt lý lịch:

Ông Cao Phi Hùng là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, ngân hàng. Ông từng đảm nhận các chức vụ như: Chuyên viên tài chính Công ty Công ty CP Phát triển Tập đoàn Sunshine, Công ty CP Bất động sản Wonderland, Công ty CP Phát triển Sunshine Homes; từ tháng 10/2021 đến tháng 05/2024 ông Hùng giữ các chức vụ Trưởng phòng Tài chính Dự án và Phó Ban Tài chính Công ty CP Phát triển Sunshine Homes; Tháng 05/2024 đến tháng 02/2025 ông Hùng giữ chức vụ Giám đốc Tài chính của CTCP Phát triển Sunshine Homes...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Ông **Lê Văn Nhỏ**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Thiết kế và Kiến trúc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư - Đại học Xây dựng
Thời gian bổ nhiệm:	25/03/2025

Tóm tắt lý lịch:

Ông Lê Văn Nhỏ là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực Thiết kế kiến trúc, xây dựng. Ông đã và đang đảm nhiệm các vị trí quan trọng của các Công ty như Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sunshine Design....

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Ông **Nguyễn Thanh Hưng**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Nội thất và Thi công hoàn thiện

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư - Đại học Kiến trúc Hà Nội
Thời gian bổ nhiệm:	25/03/2025

Tóm tắt lý lịch:

Ông Nguyễn Thanh Hưng là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, xây dựng. Ông từng đảm nhận các chức vụ Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần S-DECORO; Chủ tịch Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Tài Phát; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Marina 1...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Ông **Nguyễn Xuân Anh**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Xây dựng

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
Thời gian bổ nhiệm:	05/11/2025

Tóm tắt lý lịch:

Ông Nguyễn Xuân Anh là người đã có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thi công các dự án lớn. Trước khi được bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc của Sunshine Group, Ông Nguyễn Xuân Anh từng giữ nhiều chức vụ như: Nhân viên tại Tổng công ty 319 Bộ Quốc Phòng và Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam; Trưởng Ban Quản lý dự án City 1 tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh; Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC; Chủ tịch HĐQT của CTCP Phát triển Sunshine Homes.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,0000011%

Ông **Nguyễn Khắc Trung**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Tiến độ xây dựng

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ quản lý đô thị/Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
Thời gian bổ nhiệm:	07/01/2026

Tóm tắt lý lịch:

Ông Nguyễn Khắc Trung có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, đặc biệt am hiểu các biện pháp, kỹ thuật thi công và quản lý rất nhiều dự án tổng thầu có giá trị quy mô lớn. Ông từng đảm nhiệm nhiều vị trí then chốt trong nhiều doanh nghiệp xây dựng như: Phó Tổng Giám đốc - CTCP Cửu Long, Chỉ huy phó - CTCP Vinaconex 6, Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Diamond Construction, Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Trung Hà Invest,....

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,0000011%

Ông **Đinh Chí Hiếu**

Phó Tổng Giám đốc
phụ trách Công nghiệp bán dẫn điện tử

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Tiến sỹ viễn thông, Công nghệ thông tin - Đại học Waseda, Nhật Bản
Thời gian bổ nhiệm:	25/03/2025

Tóm tắt lý lịch:

Ngoài chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn điện tử đang đảm nhiệm, ông Đinh Chí Hiếu cũng giữ các chức vụ khác như: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud; Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Vietnet; Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE...

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Bà **Nguyễn Thị Thanh Ngọc**

Phó Tổng Giám đốc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư
Thời gian bổ nhiệm:	25/12/2025

Tóm tắt lý lịch:

Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kiến trúc, từng đảm nhận các chức vụ như Giám đốc Kiến trúc, quy hoạch, nội thất - CTCP Tư vấn Đầu tư Xây Dựng và Ứng dụng công nghệ mới Vinaconex R&D; Trưởng ban Quản lý thiết kế - Tập đoàn Sunshine trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc của Công ty.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Ông **Hồ Đức Việt**

Kế toán trưởng
kiêm người được ủy quyền công bố thông tin

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân – Kế toán doanh nghiệp
Thời gian bổ nhiệm:	25/04/2024

Tóm tắt lý lịch:

Ông Hồ Đức Việt có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – tài chính và từng giữ các chức vụ như: Trợ lý Kiểm toán viên, Trưởng phòng Thuế & Tài sản, Kế toán trưởng của một số công ty/tập đoàn lớn.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,053%

2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm được bổ nhiệm	Thời điểm miễn nhiệm
1	**Bà Đỗ Thị Định**	Tổng Giám đốc	28/10/2020	01/03/2025
2	**Bà Nguyễn Thị Phương Loan**	Tổng Giám đốc	25/03/2025	
3	**Ông Đỗ Văn Trường**	Tổng Giám đốc	01/03/2025	25/03/2025
4	**Ông Phan Ích Long**	Phó Tổng Giám đốc	24/10/2020	17/04/2025
5	**Ông Lê Hoàng Nam**	Phó Tổng Giám đốc	26/03/2021	17/04/2025
6	**Ông Cao Phi Hùng**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính	25/03/2025	
7	**Ông Lê Văn Nhỏ**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Thiết kế và Kiến trúc	25/03/2025	
8	**Ông Nguyễn Thanh Hưng**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nội thất và thi công hoàn thiện	25/03/2025	
9	**Bà Trần Thị Như Loan**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách phát triển Giáo dục	25/03/2025	10/06/2025
10	**Ông Đinh Chí Hiếu**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách Công nghiệp bán dẫn, điện tử	25/03/2025	
11	**Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam	16/06/2025	25/11/2025
12	**Ông Nguyễn Xuân Anh**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng	05/11/2025	
13	**Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc**	Phó Tổng Giám đốc	25/12/2025	
14	**Ông Nguyễn Khắc Trung**	Phó Tổng Giám đốc phụ trách tiến độ xây dựng.	07/01/2026	

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE (CÔNG TY MẸ)

STT	Phân loại	Số lượng
1	**Phân loại giới tính**	
	Nam	90
	Nữ	67
Tổng nhân sự		**157**
2	**Phân loại trình độ**	
	Cao học (Thạc sĩ, tiến sĩ...)	13
	Đại học	128
	Cao đẳng/trung cấp	11
	THPT	5
Tổng nhân sự		**157**
3	**Phân loại theo Hợp đồng**	
	HĐLĐ xác định thời hạn	90
	HĐLĐ không xác định thời hạn	67
Tổng nhân sự		**157**

Chính sách đối với người lao động

Xác định nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển, Công ty đã xây dựng hệ thống chính sách rõ ràng, minh bạch nhằm đảm bảo quyền lợi cho người lao động. Các chính sách bao gồm quy chế tiền lương, chế độ phụ cấp, chương trình đào tạo và phát triển, tạo điều kiện tối ưu để nhân viên phát huy năng lực và gắn bó lâu dài với Công ty.

Chế độ làm việc

- Đối với khối văn phòng: Thời gian làm việc quy định là 8 giờ/ngày, từ thứ Hai đến thứ Sáu. Riêng sáng thứ Bảy làm việc 4 giờ, nghỉ chiều thứ Bảy và Chủ Nhật.
- Đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Thời gian làm việc và nghỉ ngơi được sắp xếp linh hoạt theo đặc thù từng công trình, do Trưởng đơn vị điều phối nhằm đảm bảo tiến độ. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm sẽ được bố trí nghỉ bù hoặc nhận tiền làm thêm theo quy định hiện hành.
- Chế độ nghỉ phép, Lễ, Tết: Người lao động được nghỉ theo quy định của Bộ Luật Lao động và hưởng nguyên lương trong các dịp lễ, tết.

Chế độ lương

Sunshine Group đảm bảo quyền lợi về tiền lương của người lao động, tuân thủ nguyên tắc thỏa thuận trong Hợp đồng lao động, gắn liền với năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc. Mức lương không thấp hơn mức lương tối thiểu theo quy định của Nhà nước, bao gồm:

1. **Lương cơ bản:** Là mức lương trả theo bậc công việc mà người lao động đảm nhận, nằm trong khung lương của Tập đoàn và đã đăng ký với Sở Lao động - Thương binh và Xã hội. Lương cơ bản là căn cứ để thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động và Công đoàn.
2. **Lương thỏa thuận:** Được Ban lãnh đạo Công ty quyết định dựa trên trình độ chuyên môn, kinh nghiệm, tính chất công việc, năng suất lao động, mức độ đóng góp và tiềm năng phát triển của mỗi cá nhân.

Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Sunshine Group luôn ghi nhận và trân trọng những đóng góp của cán bộ nhân viên (CBNV) thông qua chính sách khen thưởng kịp thời, phù hợp với kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh các khoản thưởng theo thành tích, Công ty còn tổ chức các hoạt động gắn kết như teambuilding, chương trình tri ân vào các dịp lễ nhằm tạo động lực và nâng cao tinh thần đồng đội.

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội theo quy định của Nhà nước, đồng thời triển khai các chính sách hỗ trợ thiết thực. Sunshine Group luôn quan tâm đến đời sống của CBNV, sẵn sàng trợ cấp, thăm hỏi và hỗ trợ gia đình nhân viên khi gặp khó khăn đột xuất, đảm bảo sự đồng hành và gắn kết bền vững trong nội bộ doanh nghiệp.

03 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

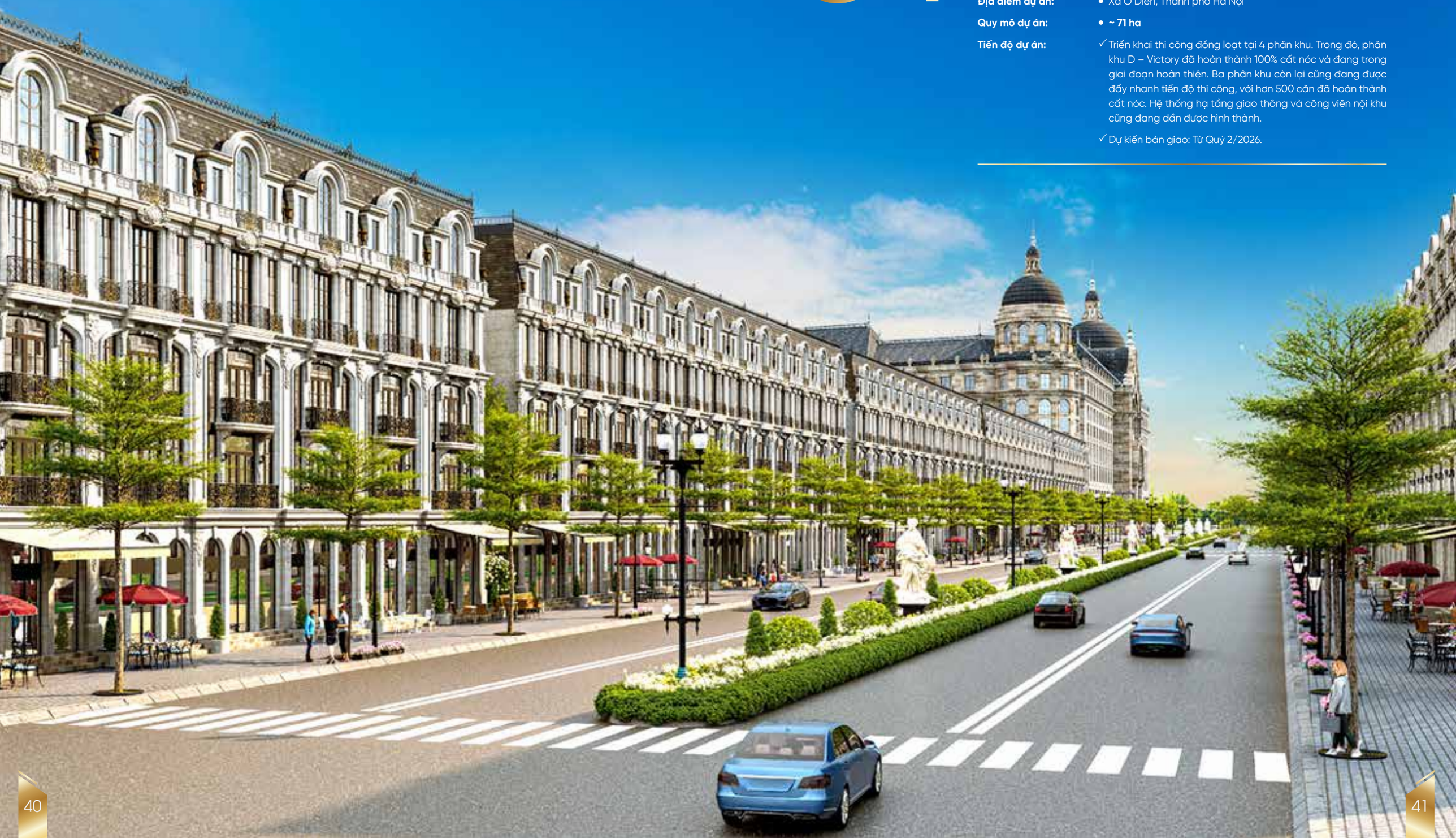
3.1. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

01 DỰ ÁN NOBLE PALACE TAY THANG LONG WORLDHOTELS RESIDENCES

Địa điểm dự án:
- Xã Ô Diên, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án:
- **~ 71 ha**

Tiến độ dự án:
- ✓ Triển khai thi công đồng loạt tại 4 phân khu. Trong đó, phân khu D – Victory đã hoàn thành 100% cất nóc và đang trong giai đoạn hoàn thiện. Ba phân khu còn lại cũng đang được đẩy nhanh tiến độ thi công, với hơn 500 căn đã hoàn thành cất nóc. Hệ thống hạ tầng giao thông và công viên nội khu cũng đang dần được hình thành.
- ✓ Dự kiến bàn giao: Từ Quý 2/2026.



02

DỰ ÁN
NOBLE CRYSTAL LONG BIEN
WORLDHOTELS RESIDENCES

Địa điểm dự án:
- Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án:
- **28.060 m²**

Tiến độ dự án:
- ✓ Hoàn thành thi công tầng hầm, phần thân thi công kết cấu tầng 4, tầng 5.
- ✓ Dự kiến bàn giao: Quý 4/2026.

03

DỰ ÁN NOBLE PALACE GARDEN

Địa điểm dự án: • Xã Đan Phượng, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **~ 45 ha**

Tiến độ dự án: ✓ Đang được triển khai thi công.

✓ Dự kiến bàn giao: Quý 4/2026.

04

DỰ ÁN
NOBLE CRYSTAL TAY HO
WORLDHOTELS RESIDENCES

Địa điểm dự án:
- Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án:
- **34.263 m²**

Tiến độ dự án:
- ✓ Cất nóc 3 tòa và đang thi công hoàn thiện.
- ✓ Dự kiến bàn giao: Quý 4/2026.

05

DỰ ÁN SUNSHINE GOLDEN RIVER

Địa điểm dự án: • Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **9.004 m²**

Tiến độ dự án: ✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

06

DỰ ÁN SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG

Địa điểm dự án: • Phường Thượng Cát, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **13.001 m²**

Tiến độ dự án: ✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

07

DỰ ÁN SUNSHINE GARDEN

Địa điểm dự án:
- Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án:
- **12.810 m²**

Tiến độ dự án:
✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

08

DỰ ÁN SUNSHINE PALACE

Địa điểm dự án: • Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **3.778 m²**

Tiến độ dự án: ✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

09

DỰ ÁN SUNSHINE CITY

Địa điểm dự án: • Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **42.187 m²**

Tiến độ dự án: ✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

10 DỰ ÁN SUNSHINE RIVERSIDE

Địa điểm dự án: • Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội

Quy mô dự án: • **11.949 m²**

Tiến độ dự án: ✓ Dự án đã bàn giao và đưa vào sử dụng.

11

DỰ ÁN SUNSHINE SKY CITY

Địa điểm dự án:
- Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh

Quy mô dự án:
- **42.548,8 m²**

Tiến độ dự án:
- ✓ Tòa S1 đã bàn giao và đưa vào sử dụng, tòa S2, S3, S4 đang thi công hoàn thiện công đoạn cuối cùng để sớm bàn giao. Các tòa còn lại đang thi công móng, cọc.
- ✓ Dự kiến bàn giao: Tòa S2, S3, S4 Quý 2/ 2026.

Các hoạt động đầu tư chủ yếu trong năm 2025 như sau

- Nhận chuyển nhượng 54,5% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ, theo đó từ ngày 30/06/2025, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty con trực tiếp của Công ty;
- Nhận chuyển nhượng 51,11% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA, theo đó từ ngày 27/08/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư DIA trở thành công ty con trực tiếp của Công ty;
- Các công ty con của Công ty là Công ty TNHH Dynamic Innovation và Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind nhận chuyển nhượng thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA, qua đó gia tăng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA lên lần lượt 98,89% và 99,5%;
- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng 51% cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland, theo đó từ ngày 12/11/2025 Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland trở thành công ty con gián tiếp của Công ty;
- Công ty Cổ phần Đầu tư DIA - công ty con của Công ty đã nhận chuyển nhượng lũy kế đến 99,8% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land, theo đó từ ngày 31/12/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land trở thành công ty con gián tiếp của Công ty;
- Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty chuyển nhượng toàn bộ 39,52% cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô, theo đó từ ngày 13/09/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty;
- Nhận chuyển nhượng thêm 14,2% vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation. Theo đó từ ngày 27/12/2025 tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation là 100%;
- Thông qua Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty nhận thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind, qua đó gia tăng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind lên 94,5%;
- Thực hiện phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH – cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, qua đó sở hữu 99,96% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes. Theo đó, từ ngày 29/09/2025 Sunshine Homes chính thức trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

3.2. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Thực hiện 2024 (tỷ đồng)		Thực hiện 2025 (tỷ đồng)		Chênh lệch TH 2025 so với TH 2024		% Tỷ lệ TH2025/TH2024	
		DTT	LNST	DTT	LNST	DTT	LNST	DTT	LNST
I	CÔNG TY CON								
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	83,30	16,32	2.851,62	1.042,77	2.768,32	1.026,45	3.323,31%	6.289,52%
2	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	114,69	489,90	115,92	(103,00)	1,24	(592,91)	1,08%	-121,03%
3	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	-	(13,34)	224,94	(717,40)	224,94	(704,06)	-	-5.277,81%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	67,27	7,49	14.239,89	6.760,40	14.172,62	6.752,91	21.068,26%	90.159,01%
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	53,93	75,11	60,37	141,39	6,44	66,28	11,94%	88,24%
6	Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	2.149,79	616,65	296,81	(48,48)	(1.852,97)	(665,13)	-86,19%	-107,86%
7	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	204,47	7,80	217,98	15,52	13,51	7,72	6,61%	99,04%
8	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	122,30	(7,36)	127,34	(3,61)	5,05	3,74	4,13%	50,88%
II	CÔNG TY CON GIÁN TIẾP								
1	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	-	(0,86)	-	(1,02)	-	(0,16)	-	-18,6%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	1.790,66	495,69	285,42	56,28	(1.505,24)	(439,40)	-84,06%	-88,65%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	-	(1,41)	-	13,28	-	14,69	-	1.039,39%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	496,49	187,84	251,82	93,36	(244,67)	(94,48)	-49,28%	-50,30%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	512,06	192,78	42,03	(216,57)	(470,03)	(409,36)	-91,79%	-212,34%
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	129,95	11,83	77,33	0,22	(52,62)	(11,61)	-40,49%	-98,14%
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	12,93	2,24	0,66	0,10	(12,27)	(2,14)	-94,90%	-95,54%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	0,40	1,92	1.727,73	651,72	1.727,33	649,80	431.832,50%	33.843,75%
9	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	37,21	(0,93)	37,90	(4,45)	0,68	(3,52)	1,84%	-379,92%
10	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	27,87	(10,89)	22,62	(22,12)	(5,24)	(11,23)	-18,82%	-103,19%
11	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	121,68	(17,50)	8,56	(5,80)	(113,11)	11,70	-92,96%	66,87%
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	(29,21)	-	(229,56)	-	(200,35)	-	-685,85%
13	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	40,06	2,64	48,27	1,87	8,21	(0,77)	20,49%	-29,17%
III	CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP								
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land		0,07		0,03	-	(0,04)	-	-56,14%
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình		(0,01)		0,57	-	0,58	-	5.064,99%

Theo định hướng chiến lược tái cấu trúc, Công ty tập trung xây dựng hệ sinh thái đa ngành, trong đó lĩnh vực bất động sản giữ vai trò cốt lõi. Bên cạnh đó, các lĩnh vực hỗ trợ và bổ trợ như chứng khoán, xây dựng, quản lý vận hành, bán lẻ, giáo dục và công nghệ được phát triển đồng bộ, góp phần hoàn thiện chuỗi giá trị và gia tăng hiệu quả hoạt động toàn hệ thống. Mô hình này phù hợp với xu hướng phát triển của các tập đoàn lớn, hướng tới tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao năng lực cạnh tranh dài hạn.

Trong năm 2025, Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ các công ty con đóng góp hơn 19.149 tỷ đồng, chiếm 94,81% tổng doanh thu thuần của Công ty. Doanh thu này đến từ việc bàn giao các sản phẩm thuộc các hạng mục chiến lược. Bên cạnh đó, các lĩnh vực khác như chứng khoán, công nghệ và dịch vụ vận hành tại các công ty thành viên duy trì hoạt động ổn định, ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực và đóng góp vào lợi nhuận chung của Tập đoàn.

Các đơn vị còn lại trong hệ sinh thái tiếp tục vận hành theo định hướng chung, tập trung kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước tối ưu hóa nguồn lực. Nhìn chung, các công ty con và công ty liên kết đã phát huy vai trò trong việc hỗ trợ lẫn nhau, góp phần củng cố nền tảng tài chính và thúc đẩy tăng trưởng bền vững của Tập đoàn.

04 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024 (1)	Năm 2025 (2)	Tăng/Giảm (3)=(2)-(1)	% Tăng giảm (4)=(3)/(1)
Tổng giá trị tài sản	20.558,34	120.143,67	99.585,34	484,40%
Doanh thu thuần	2.469,47	20.198,17	17.728,70	717,92%
Doanh thu tài chính	698,34	1.094,66	396,32	56,75%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	973,68	11.408,49	10.434,81	1.071,69%
Lợi nhuận khác	0,73	(114,01)	(114,73)	-15.764,27%
Lợi nhuận trước thuế	974,41	11.294,49	10.320,08	1.059,11%
Lợi nhuận sau thuế	773,85	8.906,22	8.132,37	1.050,90%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	0,00%

Các chỉ tiêu khác:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
ROA	3,99%	12,66%
ROE	15,12%	76,73%

4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn *(Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)*	Lần	1,57	1,54
+ Hệ số thanh toán nhanh *((Tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)*	Lần	1,47	1,26
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản *(Nợ phải trả/Tổng tài sản)*	%	66,54%	83,47%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu *(Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu)*	%	198,85%	504,85%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho *(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)*	vòng	0,89	0,91
+ Vòng quay tổng tài sản *(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)*	vòng	0,13	0,29
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	31,34%	44,09%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	%	10,93%	66,61%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,99%	12,66%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	39,46%	55,92%

05 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

5.1. CỔ PHẦN

- **Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** **899.787.308** cổ phiếu
- **Loại cổ phiếu đang lưu hành:** Cổ phần phổ thông
- **Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do:** **899.787.308** cổ phiếu
- **Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng:** Không có
- **Số lượng cổ phiếu quỹ:** Không có
- **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu

5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Phân loại/Nhóm	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
I	**Theo tỷ lệ sở hữu**			
1	Cổ đông lớn (≥ 5%)	01	552.721.860	61,428%
2	Cổ đông nhỏ (< 5%)	581	347.065.448	38,572%
II	**Theo loại hình pháp lý**			
1	Tổ chức	38	11.721.871	1,303%
2	Cá nhân	544	888.065.437	98,697%
III	**Theo quốc tịch**			
1	Trong nước	544	899.635.139	99,983%
2	Nước ngoài	38	152.169	0,017%
IV	**Theo tính chất sở hữu**			
1	Cổ đông nhà nước	0	0	0%
2	Cổ đông khác	582	899.787.308	100%
	Tổng cộng	**582**	**899.787.308**	**100%**

(Theo Danh sách chốt cổ đông ngày 13/03/2026)

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa xác định tại Sunshine Group là 50%: Đã được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 3706/UBCK-PTTT ngày 15/06/2023

5.3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm	Vốn điều lệ trước tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2016	6.000.000.000	227.000.000.000	233.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội
2017	233.000.000.000	67.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội
2018	300.000.000.000	2.200.000.000.000	2.500.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội
2021	2.500.000.000.000	500.000.000.000	3.000.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội Uỷ ban chứng khoán nhà nước
2025	3.000.000.000.000	5.997.873.080.000	8.997.873.080.000	Phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Sở tài chính thành phố Hà Nội Uỷ ban chứng khoán nhà nước

5.4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

5.5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

01 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1.1. TỔNG QUAN KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

1.1.1. VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025, Ban Điều hành Sunshine Group tập trung triển khai các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và củng cố nền tảng vận hành của Tập đoàn. Các hoạt động tinh gọn hệ thống công ty thành viên, tối ưu hóa cơ cấu quản trị và tái cơ cấu danh mục dự án được thực hiện đồng bộ, cùng với việc tăng cường kiểm soát chi phí, cải thiện cấu trúc vốn và nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền. Bên cạnh đó, công tác quản lý tiến độ triển khai dự án, kiểm soát chất lượng xây dựng và tối ưu hóa hoạt động vận hành cũng được chú trọng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của toàn hệ thống. Những nỗ lực điều hành này đã góp phần củng cố nền tảng tài chính và cải thiện hiệu quả kinh doanh của Tập đoàn. Kết quả đạt được được phản ánh qua các chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 *(tỷ đồng)*	Thực hiện 2025 *(tỷ đồng)*	Thực hiện năm 2024 *(tỷ đồng)*	TH 2025/ KH 2025	TH 2025 Tăng/ Giảm so với TH 2024
		(1)	*(2)*	*(3)*	(4) = (2)/(1)	(5) = [(2)-(3)]/(3)
1	Tổng doanh thu	50.000 - 60.000	21.292,83	3.167,81	42,59%	572,16%
2	Lợi nhuận trước thuế	8.000 -12.000	11.294,49	974,41	141,18%	1.059,11%

Trong năm 2025, tổng doanh thu hợp nhất của Công ty đạt 21.292,83 tỷ đồng, tương đương 42,59% kế hoạch năm và tăng 572,16% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận trước thuế đạt 11.294,49 tỷ đồng, tương đương 141,18% kế hoạch và tăng 1.059,11% so với năm trước. Kết quả này cho thấy, mặc dù Công ty chưa hoàn thành chỉ tiêu doanh thu theo kế hoạch đề ra, nhưng hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời đã được cải thiện rõ rệt, thể hiện qua việc vượt kế hoạch lợi nhuận.

Nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc chưa đạt kế hoạch doanh thu là do đặc thù của lĩnh vực bất động sản, trong đó việc ghi nhận doanh thu phụ thuộc vào tiến độ hoàn thiện pháp lý và bàn giao sản phẩm. Trong năm, một số hạng mục trọng điểm của Công ty vẫn đang trong giai đoạn triển khai, chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định, do đó chưa phản ánh đầy đủ quy mô hoạt động thực tế trong kỳ. Bên cạnh đó, lộ trình thực hiện các thương vụ M&A của Công ty vẫn đang được triển khai đối với một số khoản đầu tư chiến lược, nên các hạng mục này chưa đóng góp doanh thu trong năm 2025.

Mặc dù chưa hoàn thành kế hoạch doanh thu, Ban Lãnh đạo Tập đoàn đánh giá kết quả đạt được trong năm vẫn chưa phản ánh đầy đủ tiềm năng tăng trưởng trong bối cảnh nhiều dự án chiến lược đang được triển khai và dự kiến sẽ bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu trong các kỳ tiếp theo. Việc lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch chủ yếu đến từ việc bàn giao các dự án có biên lợi nhuận cao, đồng thời Công ty tiếp tục kiểm soát hiệu quả chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp.

1.1.2. VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÁC DỰ ÁN:

Trong năm qua, Sunshine Group tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư và đẩy mạnh triển khai nhiều dự án bất động sản mới tại các thị trường trọng điểm, đồng thời duy trì tiến độ thi công tại các dự án hiện hữu. Việc triển khai đồng thời nhiều dự án với quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật cao đã cho thấy năng lực tổ chức, quản lý và triển khai dự án ngày càng chuyên nghiệp của Tập đoàn. Bên cạnh việc đảm bảo tiến độ xây dựng, Sunshine Group cũng đặc biệt chú trọng đến chất lượng công trình, tiêu chuẩn thiết kế và hệ thống tiện ích nhằm mang lại những sản phẩm bất động sản có giá trị thực và bền vững cho khách hàng. Những kết quả đạt được trong năm qua tiếp tục khẳng định uy tín thương hiệu và vị thế của Sunshine Group trên thị trường bất động sản. Một số dự án tiêu biểu được Tập đoàn triển khai trong năm bao gồm:

- Tại Hà Nội, Noble Crystal Tay Ho WorldHotels Residences, Noble Palace Tay Thang Long WorldHotels Residences, Noble Crystal Long Bien WorldHotels Residences và Noble Palace Garden,... Đây đều là những dự án có quy mô lớn, vị trí chiến lược và được định hướng phát triển theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, góp phần hình thành các không gian sống chất lượng cao cho cư dân.
- Tại TP. Hồ Chí Minh, Sunshine Group tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án Sunshine Sky City, tập trung hoàn thiện các hạng mục quan trọng và bảo đảm tiến độ theo kế hoạch đã đề ra.

1.1.3. VỀ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, M&A CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025:

- **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind ("SmartMind"):**
  - Tháng 04/2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") – công ty con do Công ty sở hữu 86,52% vốn điều lệ đã thực hiện nhận chuyển nhượng 43,51% cổ phần tại SmartMind. Sau giao dịch, tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại SmartMind tăng lên 88,63% và tăng lên 94,50% sau khi Công ty hoàn tất nâng tỷ lệ sở hữu tại Dynamic Innovation lên 100%.
- **Chào mua công khai Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes"):**
  - Tháng 09/2025, sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, Công ty đã sở hữu 374.867.070 cổ phiếu, tương đương 99,96% vốn điều lệ của Sunshine Homes. Từ thời điểm này, Sunshine Homes cùng toàn bộ các công ty con của Sunshine Homes chính thức trở thành công ty con trực tiếp/gián tiếp của Công ty và được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty.
  - Cùng với đó, Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình cũng trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh.
- **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ("Sunshine Tây Hồ"):**
  - Tháng 06/2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng tổng cộng 54,50% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ từ các cổ đông cá nhân.
  - Sau khi hoàn tất giao dịch, tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp của Công ty tại Sunshine Tây Hồ là 99,50%. Tỷ lệ này được nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và gián tiếp thông qua các công ty con là Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
- **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA ("DIA"):**
  - Tháng 09/2025, Công ty và các công ty con đã hoàn tất các giao dịch nhận chuyển nhượng cổ phần tại DIA, qua đó nâng tổng tỷ lệ sở hữu lên 99,50% vốn điều lệ. Tỷ lệ này được nắm giữ trực tiếp bởi Công ty và gián tiếp thông qua các công ty con là Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind và Công ty TNHH Dynamic Innovation.
- **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland ("Wonderland"):**
  - Tháng 11/2025, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng tổng cộng 51% cổ phần tại Wonderland. Sau giao dịch này, Wonderland trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
- **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land ("Thái Minh Land"):**
  - Tháng 12/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99,80% cổ phần tại Thái Minh Land. Sau giao dịch này, Thái Minh Land trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư DIA.
- **Nhận chuyển nhượng đủ 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("DIC"):**
  - Tháng 12/2025, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp tại DIC từ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart. Sau khi hoàn tất giao dịch, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty tại Dynamic Innovation được nâng lên 100% (so với mức 85,80% tại thời điểm đầu năm 2025).

1.2. VỀ CÔNG TÁC QUẢN LÝ NHÂN SỰ VÀ CHẾ ĐỘ PHÚC LỢI DÀNH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Ban Điều hành luôn xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định sự phát triển bền vững và năng lực cạnh tranh của Tập đoàn. Vì vậy, công tác quản lý và phát triển nguồn nhân lực luôn được chú trọng thông qua việc xây dựng hệ thống quản trị nhân sự chuyên nghiệp, minh bạch và phù hợp với định hướng phát triển dài hạn. Tập đoàn không ngừng hoàn thiện các chính sách nhằm thu hút, đào tạo và giữ chân đội ngũ nhân sự chất lượng cao, đồng thời tạo điều kiện để mỗi cán bộ, nhân viên phát huy tối đa năng lực và gắn bó lâu dài với tổ chức.

- **Chính sách đào tạo và phát triển:** Thường xuyên triển khai các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản lý cho đội ngũ nhân sự ở nhiều cấp độ. Các chương trình đào tạo được thiết kế linh hoạt, kết hợp giữa lý thuyết và thực tiễn, giúp người lao động nâng cao năng lực chuyên môn, thích ứng với sự thay đổi của thị trường và đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của công việc. Cụ thể:
  - **Đào tạo chuyên môn:** Tập trung cập nhật kiến thức mới về thị trường, công nghệ và xu hướng phát triển trong lĩnh vực bất động sản, góp phần nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc.
  - **Nâng cao kỹ năng mềm:** Phát triển các kỹ năng quan trọng như giao tiếp, làm việc nhóm, quản lý thời gian và kỹ năng lãnh đạo, hỗ trợ nhân sự trong quá trình phát triển nghề nghiệp và thăng tiến.

  Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng khuyến khích người lao động chủ động học hỏi, cập nhật kiến thức mới và tham gia các chương trình đào tạo bên ngoài nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, qua đó góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có tư duy đổi mới và khả năng thích ứng tốt với sự phát triển của thị trường.

- **Chính sách lương thưởng, phúc lợi:** Sunshine Group xây dựng chính sách lương, thưởng và phúc lợi cạnh tranh, được thiết kế trên cơ sở công bằng, minh bạch và gắn với hiệu quả công việc cũng như kết quả hoạt động của Tập đoàn. Chính sách này nhằm đảm bảo đời sống ổn định cho người lao động, đồng thời tạo động lực để đội ngũ nhân sự phát huy năng lực và gắn bó lâu dài với Tập đoàn, cụ thể:
  - Sunshine Group áp dụng hệ thống lương phù hợp với năng lực và vị trí công việc, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời triển khai các khoản thưởng theo hiệu suất, kết quả kinh doanh và các dịp lễ, Tết.
  - Chế độ bảo hiểm đầy đủ: Người lao động được tham gia đầy đủ các loại bảo hiểm theo quy định như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, nhằm đảm bảo quyền lợi và an sinh trong quá trình làm việc.
  - Chính sách phúc lợi mở rộng: Tập đoàn triển khai nhiều chương trình phúc lợi như hỗ trợ tài chính trong các trường hợp khó khăn, ốm đau, hiếu hỷ; chương trình khen thưởng cho cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc; tổ chức các hoạt động gắn kết nội bộ như teambuilding, du lịch và thể thao.
  - Môi trường làm việc và văn hóa doanh nghiệp: Sunshine Group xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và năng động, khuyến khích tinh thần sáng tạo, hợp tác và chủ động trong công việc. Đồng thời, Tập đoàn chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp dựa trên các giá trị cốt lõi như tính chuyên nghiệp, trách nhiệm và khát vọng phát triển, qua đó tạo sự gắn kết trong nội bộ và xây dựng đội ngũ nhân sự đồng hành lâu dài cùng sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

02 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tài sản ngắn hạn *(tỷ đồng)*	13.032,87	13.425,28	81.393,56
Tài sản dài hạn *(tỷ đồng)*	5.212,92	7.133,06	38.750,11
Tổng tài sản *(tỷ đồng)*	18.245,79	20.558,34	120.143,67
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	71,43%	65,30%	67,75%
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	28,57%	34,70%	32,25%

Tổng tài sản của Công ty trong giai đoạn từ 2023 đến 2025 tăng mạnh từ 18.245,79 tỷ đồng lên 120.143,67 tỷ đồng, cho thấy quy mô doanh nghiệp mở rộng nhanh, đặc biệt trong năm 2025. Cơ cấu tài sản năm 2025 có tỷ trọng tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn trên tổng tài sản lần lượt là 67,75% và 32,25%.

- **Tài sản ngắn hạn:** Năm 2023, tài sản ngắn hạn đạt 13.032,87 tỷ đồng (chiếm 71,43% tổng tài sản). Đến năm 2024, con số này tăng lên 13.425,28 tỷ đồng (chiếm 65,30% tổng tài sản). Sang năm 2025, tài sản ngắn hạn tăng mạnh lên 81.393,56 tỷ đồng (chiếm 67,75% tổng tài sản), phản ánh việc Công ty gia tăng quy mô vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh và mở rộng hệ sinh thái.
- **Tài sản dài hạn:** Tài sản dài hạn của Công ty tăng từ 5.212,92 tỷ đồng năm 2023 (chiếm 28,57%) lên 7.133,06 tỷ đồng năm 2024 (chiếm 34,70%), và tiếp tục tăng mạnh lên 38.750,11 tỷ đồng năm 2025 (chiếm 32,25%). Sự gia tăng đáng kể này chủ yếu đến từ việc Công ty đẩy mạnh hoạt động đầu tư, mở rộng danh mục công ty con và tăng cường thực hiện các thương vụ M&A trong kỳ.
- **Nợ phải thu quá hạn:** Tại thời điểm hiện tại, Công ty có khoảng 15,7 tỷ đồng nợ phải thu quá hạn (tại ngày 31/12/2024 là 8,3 tỷ đồng). Trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty đã chủ động trích lập dự phòng cho các khoản này nhằm đảm bảo an toàn tài chính, hạn chế rủi ro mất vốn và tối ưu hóa dòng tiền. Các khoản nợ phải thu quá hạn chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng giá trị phải thu. Do đó, các khoản này không ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đối với các khoản phải thu còn lại, Ban Tổng Giám đốc đánh giá đều có khả năng thu hồi đầy đủ khi đến hạn.

Nhận xét:

Cơ cấu tài sản của Công ty vẫn duy trì tỷ trọng tài sản ngắn hạn ở mức cao, đảm bảo khả năng thanh khoản trong ngắn hạn. Đồng thời, việc gia tăng mạnh tài sản dài hạn trong năm 2025 cho thấy Công ty đang bước vào giai đoạn mở rộng đầu tư quy mô lớn, đặc biệt thông qua việc thâu tóm và hợp nhất các đơn vị thành viên.

2.2. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Nợ phải trả *(tỷ đồng)*	10.966,67	13.679,09	100.280,40
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	7.279,11	6.879,24	19.863,27
Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	18.245,79	20.558,34	120.143,67
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	60,11%	66,54%	83,47%
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	39,89%	33,46%	16,53%

- **Nợ phải trả:**

Trong giai đoạn 2023–2025, nợ phải trả của Công ty ghi nhận xu hướng tăng mạnh cả về quy mô và tỷ trọng trong cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, năm 2023, nợ phải trả đạt 10.966,67 tỷ đồng, chiếm 60,11% tổng nguồn vốn. Sang năm 2024, nợ phải trả tăng lên 13.679,09 tỷ đồng, tương đương 66,54% tổng nguồn vốn, cho thấy Công ty đã gia tăng sử dụng nguồn vốn vay nhằm phục vụ nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư.

Đến năm 2025, nợ phải trả tăng lên 100.280,40 tỷ đồng, chiếm 83,47% tổng nguồn vốn. Mức tăng này phản ánh việc Công ty chủ động mở rộng quy mô huy động vốn từ bên ngoài nhằm đáp ứng nhu cầu triển khai các hạng mục đầu tư lớn, đồng thời đẩy mạnh hoạt động phát triển và mở rộng kinh doanh.

Nhìn chung, xu hướng gia tăng tỷ trọng nợ phải trả qua các năm thể hiện định hướng sử dụng đòn bẩy tài chính của Công ty trong việc tận dụng cơ hội tăng trưởng. Việc gia tăng quy mô nợ, đặc biệt trong năm 2025, cho thấy Công ty đang trong giai đoạn mở rộng mạnh mẽ, tập trung nguồn lực cho các hoạt động đầu tư và phát triển trong trung và dài hạn.

- **Tình hình nợ phải trả quá hạn và ảnh hưởng chênh lệch lãi vay:**

Trong năm 2025, Công ty đảm bảo tiến độ thanh toán với các đối tác, không có nợ phải trả quá hạn. Bối cảnh thị trường bất động sản sôi động tạo điều kiện thuận lợi để Công ty sử dụng đòn bẩy tài chính nâng cao khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô; tối ưu hóa giá trị doanh nghiệp. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá lợi nhuận kỳ vọng cũng như lợi nhuận thực tế của các Dự án nói riêng, toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh Tập đoàn nói chung bù đắp toàn bộ, thậm chí cao hơn nhiều so với ảnh hưởng chênh lệch lãi vay khi sử dụng đòn bẩy tài chính.

- **Ảnh hưởng chênh lệch của tỷ lệ giá hối đoái:**

Công ty không có giao dịch liên quan đến ngoại tệ do vậy không phát sinh chênh lệch tỷ giá ngoại tệ.

03 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2025, Công ty tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững, linh hoạt thích ứng với môi trường kinh doanh đầy biến động. Với tinh thần đổi mới mạnh mẽ, chúng tôi đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm tối ưu hóa mô hình tổ chức, nâng cao năng lực quản trị và hiệu quả vận hành, tạo tiền đề cho sự tăng trưởng bứt phá trong những năm tiếp theo.

- **Tái cấu trúc tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả:**

  Công ty tiếp tục rà soát, sắp xếp lại mô hình tổ chức, tinh giản bộ máy theo hướng nâng cao tính chuyên nghiệp và hiệu suất làm việc. Hệ thống quản lý được cải tiến để đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ giữa các phòng ban, tối ưu hóa nguồn lực.

- **Mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác tối đa tiềm năng phát triển:**

  Công ty đẩy mạnh chiến lược mở rộng mảng kinh doanh cốt lõi, tập trung đầu tư vào các lĩnh vực có tiềm năng tăng trưởng cao, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Bên cạnh đó, Công ty chủ động nắm bắt xu hướng thị trường, tìm kiếm cơ hội hợp tác chiến lược nhằm gia tăng giá trị và mở rộng thị phần.

- **Đẩy mạnh tái cấu trúc các công ty con, tối ưu hóa chuỗi giá trị:**

  Với định hướng phát triển bền vững, Công ty tiếp tục thực hiện tái cơ cấu các công ty thành viên, sắp xếp lại danh mục đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Việc tinh chỉnh mô hình quản lý, tối ưu hóa tài nguyên và đẩy mạnh liên kết giữa các đơn vị thành viên giúp Công ty gia tăng lợi thế cạnh tranh, phát huy tối đa tiềm năng của từng đơn vị.

- **Ứng dụng công nghệ trong quản trị, nâng cao năng lực điều hành:**

  Chuyển đổi số tiếp tục là một trong những ưu tiên hàng đầu của Công ty. Chúng tôi nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến vào hoạt động quản trị và điều hành, bao gồm nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin và áp dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong phân tích dữ liệu, hỗ trợ ra quyết định. Những cải tiến này giúp nâng cao hiệu suất làm việc, giảm thiểu rủi ro và đảm bảo tính minh bạch trong vận hành.

- **Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh:**

  Nhận thức rõ con người là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững, Công ty chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ nhân sự theo hướng chuyên môn hóa, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường. Song song đó, văn hóa doanh nghiệp được củng cố trên nền tảng sáng tạo, đổi mới và tinh thần trách nhiệm, tạo động lực để mỗi cá nhân phát huy tối đa năng lực của mình.

04 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Với tầm nhìn dài hạn, năm 2026 – cột mốc 10 năm hình thành và phát triển – đánh dấu bước chuyển quan trọng trong hành trình hiện thực hóa mục tiêu trở thành tập đoàn đa ngành, đa lĩnh vực, tạo dựng nền tảng vững chắc cho giai đoạn bứt phá tiếp theo. Trên cơ sở các định hướng chiến lược đã được HĐQT trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua, Ban Tổng Giám đốc đã xây dựng kế hoạch triển khai với các trọng tâm sau:

Tái cấu trúc và tối ưu hóa nguồn lực

* Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh tái cấu trúc, từng bước đưa các công ty thành viên và dự án trọng điểm về trực thuộc nhằm chuẩn hóa mô hình quản trị, nâng cao hiệu quả điều hành và tối ưu hóa phân bổ nguồn lực. Dưới định hướng của HĐQT, Ban Điều hành chủ động tìm kiếm và mở rộng quỹ đất, tập trung vào các dự án có pháp lý minh bạch, ưu tiên các vị trí chiến lược tại những khu vực đô thị có tốc độ phát triển hạ tầng cao.

* Trên nền tảng quỹ đất được mở rộng, trong năm 2026, Tập đoàn tập trung phát triển chuỗi dự án chất lượng cao theo định hướng "giá trị thực", đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường. Các dự án không chỉ giới hạn ở phân khúc nhà ở, mà còn được định hướng trở thành những công trình mang tính biểu tượng, gắn với các trung tâm tài chính hiện đại, trung tâm nghiên cứu công nghệ và hệ thống văn phòng làm việc 4.0, phù hợp với xu thế phát triển của nền kinh tế số.

* Đồng thời, Tập đoàn định hướng nâng cao năng lực thi công thông qua việc tăng cường hợp tác và từng bước nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG. Ban Điều hành sẽ xây dựng lộ trình phát triển rõ ràng cho SCG, hướng tới đảm nhận vai trò tổng thầu thi công các dự án bất động sản của Tập đoàn, qua đó gia tăng tính chủ động và kiểm soát chất lượng. Song song, các cơ chế kiểm soát tài chính và hoạch định dòng tiền được tăng cường nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, kiểm soát rủi ro và nâng cao tính minh bạch trong quá trình triển khai các dự án.

* Bên cạnh đó, Ban Điều hành đặt mục tiêu triển khai khoảng 20.000 sản phẩm nhà ở chất lượng cao với mức giá hợp lý, tập trung phục vụ nhu cầu ở thực, đặc biệt là thế hệ trẻ và lực lượng lao động tri thức. Các sản phẩm được thiết kế theo hướng tối ưu công năng, hiện đại, đồng bộ tiện ích và phù hợp với khả năng tài chính của người mua.

Chiến lược làm chủ công nghệ lõi

* Dưới định hướng của HĐQT, Ban Điều hành tập trung triển khai đồng bộ chiến lược làm chủ công nghệ lõi, đẩy mạnh nghiên cứu và ứng dụng công nghệ 4.0 trên toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản, từ phát triển dự án đến vận hành và phục vụ cư dân. Hệ sinh thái công nghệ được xây dựng và triển khai xuyên suốt, từ hạ tầng kỹ thuật như thang máy tốc độ cao, bãi đỗ xe thông minh, thẻ điện tử, công nghệ nhận diện khuôn mặt, đến các nền tảng số hóa trong quản lý và vận hành tòa nhà. Ban Điều hành chỉ đạo tăng cường kết nối, đồng bộ dữ liệu và tối ưu trải nghiệm người dùng trong toàn bộ vòng đời sản phẩm.

* Thông qua việc phát triển các nền tảng số như Sunshine App và NobleX App, Ban Điều hành từng bước hiện thực hóa tầm nhìn "ngôi nhà thông minh – cuộc sống thông minh", với trọng tâm là hệ sinh thái "cư dân điện tử", bắt kịp xu thế Internet of Things (IoT) toàn cầu.

* Đơn vị công nghệ mũi nhọn – Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – tiếp tục được đầu tư phát triển theo định hướng của HĐQT, với hệ thống phòng lab chuyên sâu và nhà máy sản xuất hiện đại. Ban Điều hành phối hợp cùng Unicloud xây dựng năng lực nghiên cứu và phát triển các công nghệ cốt lõi như IoT, nhà thông minh (Smart Living), trí tuệ nhân tạo (AI) và thực tế ảo (VR), qua đó từng bước làm chủ công nghệ và nâng cao năng lực cạnh tranh của Tập đoàn. Đặc biệt, việc đẩy mạnh ứng dụng AI vào thực tiễn đã giúp NOBLEX App phát triển thành nền tảng số toàn diện, tích hợp các mini app như NobleHouse, NobleGo, NobleX Capital, NobleSales, BankZone, NobleX Home+.....

Lĩnh vực tài chính

* Năm 2026, Ban Điều hành phối hợp đẩy mạnh phát triển Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind theo hướng hiện đại, lấy công nghệ làm nền tảng nhằm cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chứng khoán tiên tiến, phù hợp với xu thế chuyển đổi số của thị trường. Đồng thời, năng lực phân tích, tư vấn đầu tư và quản trị rủi ro tiếp tục được nâng cao, hướng tới xây dựng hệ thống vận hành chuyên nghiệp, minh bạch và an toàn, qua đó gia tăng chất lượng dịch vụ, tối ưu trải nghiệm và củng cố niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư.

* Song song, Tập đoàn chủ động mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính và định chế đầu tư trong và ngoài nước nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao năng lực huy động tài chính.

Lĩnh vực giáo dục

* Ban Điều hành từng bước triển khai phát triển lĩnh vực giáo dục theo hướng hiện đại, hội nhập quốc tế và gắn với các xu hướng công nghệ mới. Trên nền tảng các khoản đầu tư chiến lược đã thực hiện trong giai đoạn trước, năm 2026, hệ thống giáo dục liên cấp tiếp tục được đẩy mạnh phát triển theo mô hình quốc tế, mở rộng đồng bộ từ bậc mầm non đến phổ thông và định hướng tiến tới bậc đại học.

* Đặc biệt, Tập đoàn xúc tiến thành lập trường đại học chuyên sâu về tài chính và trí tuệ nhân tạo (AI), đồng thời triển khai các chương trình đào tạo chuẩn quốc tế và mở rộng hợp tác với các trường đại học uy tín trên thế giới. Dự án dự kiến đặt tại Khu đô thị Ciputra, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái giáo dục mang thương hiệu Sunshine, đồng thời cung cấp nguồn nhân lực chất lượng cao cho nền kinh tế tri thức và hệ sinh thái của Tập đoàn.

Với kinh nghiệm dày dặn trên thương trường, Sunshine Group luôn không ngừng học hỏi và thích ứng trước mọi biến động. Từ nền tảng đó, Tập đoàn tự tin triển khai chiến lược tăng trưởng đột phá, hướng đến những mục tiêu tham vọng nhưng khả thi, đảm bảo sự phát triển bền vững và bứt phá trong năm 2026.

05 GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

06 BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Trong năm vừa qua, Sunshine Group tiếp tục khẳng định cam kết phát triển bền vững thông qua việc lồng ghép các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị vào chiến lược phát triển tổng thể của Tập đoàn. Ban Tổng Giám đốc nhận thức rõ rằng, bên cạnh mục tiêu tăng trưởng kinh tế, việc thực hiện trách nhiệm đối với môi trường và xã hội không chỉ là nghĩa vụ mà còn là nền tảng quan trọng để nâng cao giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Đối với môi trường

Tập đoàn đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong toàn bộ vòng đời dự án. Các dự án bất động sản được định hướng phát triển theo tiêu chuẩn xanh, chú trọng tối ưu hóa sử dụng năng lượng, tài nguyên nước và vật liệu thân thiện với môi trường. Công tác quản lý chất thải, kiểm soát tiếng ồn, bụi và các yếu tố phát sinh trong quá trình thi công được thực hiện nghiêm túc, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành.

Bên cạnh đó, Sunshine Group từng bước ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và giảm phát thải, hướng tới xây dựng các khu đô thị thông minh, bền vững. Việc gia tăng diện tích cây xanh, mặt nước và không gian mở trong các dự án cũng được chú trọng, góp phần cải thiện chất lượng môi trường sống cho cư dân.

Đối với xã hội

Sunshine Group luôn đặt con người làm trung tâm trong mọi hoạt động phát triển. Tập đoàn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, đảm bảo đầy đủ quyền lợi và nâng cao chất lượng đời sống cho người lao động thông qua các chính sách lương, thưởng và phúc lợi cạnh tranh.

Song song với đó, Tập đoàn tích cực tham gia các hoạt động trách nhiệm xã hội, hướng tới cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn và đóng góp vào sự phát triển chung của xã hội. Trong lĩnh vực phát triển dự án, Sunshine Group luôn hướng tới việc kiến tạo các không gian sống hiện đại, đồng bộ tiện ích, góp phần nâng cao chất lượng sống của cư dân và thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

Đối với người lao động

Sunshine Group luôn xác định người lao động là yếu tố trung tâm trong chiến lược phát triển bền vững. Ban Tổng Giám đốc chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và an toàn, đồng thời đảm bảo đầy đủ các quyền lợi hợp pháp của người lao động theo quy định của pháp luật.

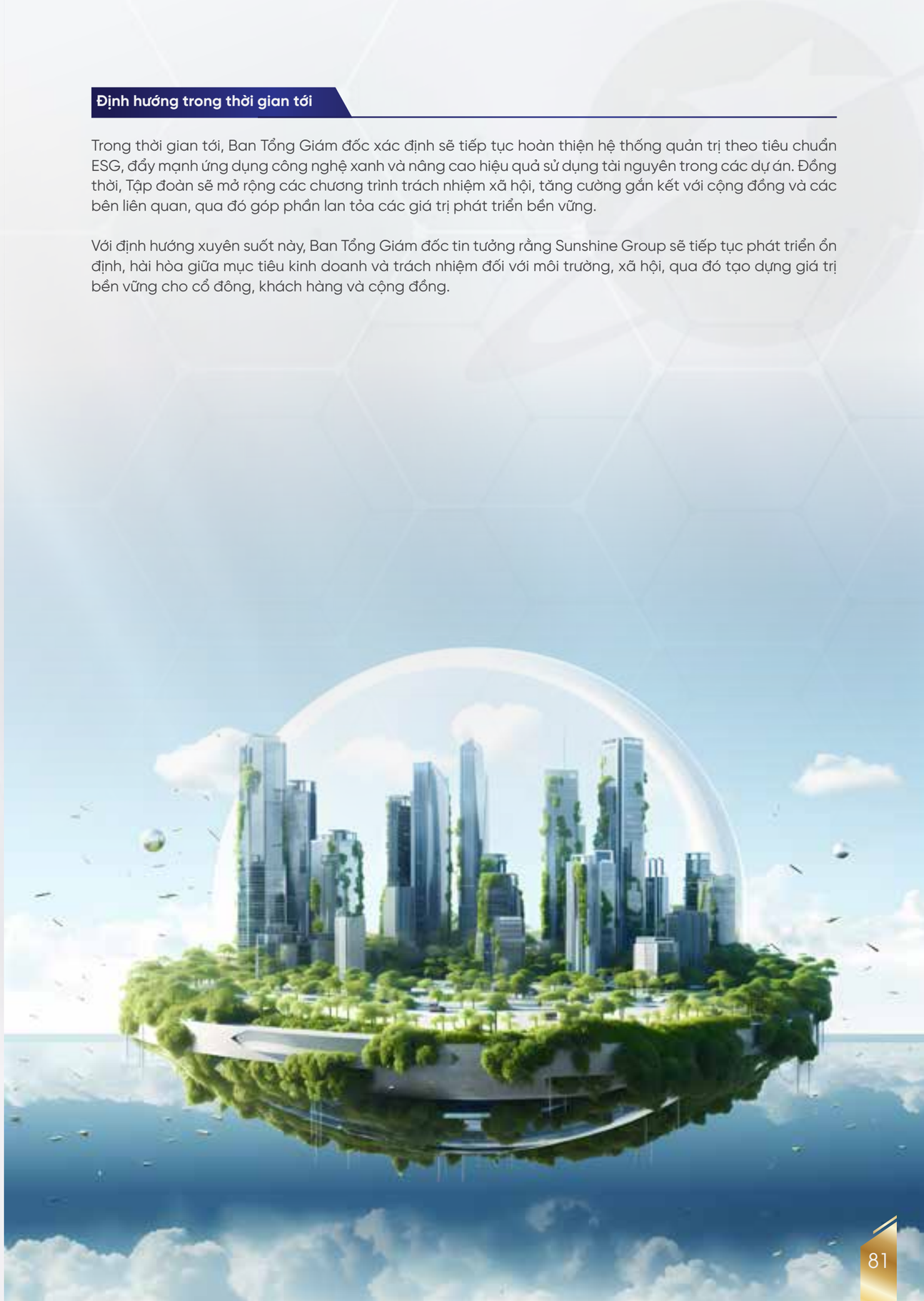
Tập đoàn duy trì và không ngừng hoàn thiện hệ thống chính sách lương, thưởng và phúc lợi theo hướng cạnh tranh, công bằng, gắn với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh. Các chế độ bảo hiểm bắt buộc được thực hiện đầy đủ, cùng với các chính sách đãi ngộ bổ sung nhằm nâng cao chất lượng đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên.

Bên cạnh đó, Sunshine Group đặc biệt chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tạo điều kiện để người lao động nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng và cơ hội thăng tiến. Văn hóa doanh nghiệp được xây dựng theo hướng hiện đại, đề cao tinh thần chủ động, sáng tạo và gắn kết, qua đó góp phần nâng cao mức độ hài lòng và sự gắn bó lâu dài của người lao động với Tập đoàn.

Định hướng trong thời gian tới

Trong thời gian tới, Ban Tổng Giám đốc xác định sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo tiêu chuẩn ESG, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ xanh và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong các dự án. Đồng thời, Tập đoàn sẽ mở rộng các chương trình trách nhiệm xã hội, tăng cường gắn kết với cộng đồng và các bên liên quan, qua đó góp phần lan tỏa các giá trị phát triển bền vững.

Với định hướng xuyên suốt này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Sunshine Group sẽ tiếp tục phát triển ổn định, hài hòa giữa mục tiêu kinh doanh và trách nhiệm đối với môi trường, xã hội, qua đó tạo dựng giá trị bền vững cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong năm 2025
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Giám đốc và các thành viên Ban Điều hành
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh và định hướng hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2026

01 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE TRONG NĂM 2025

1.1. TỔNG QUAN CÁC HOẠT ĐỘNG CHUNG TRONG NĂM 2025

Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn phát triển quan trọng của Sunshine Group trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam bước vào chu kỳ chuyển mình mạnh mẽ. Trong năm, Tập đoàn không chỉ hoàn thành các mục tiêu tái cấu trúc đã đề ra mà còn bứt phá mạnh mẽ, củng cố nền tảng nội lực, hoàn thiện hệ thống quản trị và định hình chiến lược phát triển dài hạn cho giai đoạn tiếp theo.

Kết thúc năm tài chính 2025, Sunshine Group ghi nhận tổng tài sản hợp nhất đạt hơn 120.000 tỷ đồng; doanh thu đạt trên 20.000 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế hơn 11.294 tỷ đồng. Những kết quả này không chỉ phản ánh hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định mà còn cho thấy sự cải thiện rõ rệt trong năng lực quản trị, điều phối nguồn lực và kiểm soát rủi ro của Tập đoàn. Các chỉ tiêu tài chính tích cực tiếp tục khẳng định cấu trúc tài chính ngày càng bền vững, hệ thống vận hành từng bước được chuẩn hóa và nền tảng nội tại đủ mạnh để Sunshine Group tự tin bước vào thập kỷ phát triển tiếp theo.

Trong năm 2025, Sunshine Group ghi dấu ấn quan trọng trong quá trình phát triển của Tập đoàn khi hoàn tất đợt phát hành gần 600 triệu cổ phiếu để chào mua công khai Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, sau giao dịch Công ty đã sở hữu 99,96% vốn điều lệ Sunshine Homes. Từ tháng 9/2025, Sunshine Homes chính thức trở thành công ty con của Sunshine Group và các công ty con của Sunshine Homes như Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh cũng trở thành công ty con gián tiếp của Tập đoàn. Thương vụ này không chỉ giúp mở rộng quy mô và danh mục dự án mà còn góp phần đưa Sunshine Group trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản có tổng tài sản và vốn hóa lớn hàng đầu trên thị trường.

Trên cơ sở chiến lược phát triển đã được xác định rõ ràng, trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục đẩy mạnh triển khai nhiều dự án trọng điểm, đồng thời ra mắt thị trường các dự án có quy mô lớn và nằm trên những khu vực có tiềm năng phát triển, điển hình như tại Hà Nội: Dự án Noble Crystal Tay Ho Worldhotels Residences, Noble Palace Tay Thang Long Worldhotels Residences, Noble Crystal Long Bien Worldhotels Residences và Noble Palace Garden... Các dự án này đều sở hữu vị trí chiến lược và được định hướng phát triển theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại, hướng tới việc kiến tạo các không gian sống chất lượng cao, đồng bộ về hạ tầng và hệ thống tiện ích, qua đó góp phần nâng cao chuẩn mực phát triển đô thị tại Thủ đô. Tại TP. Hồ Chí Minh, Tập đoàn tiếp tục tập trung đẩy mạnh hoàn thiện các hạng mục trọng điểm tại dự án Sunshine Sky City, bảo đảm tiến độ theo kế hoạch đã đề ra.

Song hành với việc duy trì tăng trưởng ổn định ở lĩnh vực bất động sản, Sunshine Group tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng công nghệ vào quản trị và vận hành nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm khách hàng. Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty thành viên của Tập đoàn – đã nghiên cứu và triển khai thành công các giải pháp nhà thông minh, hệ thống quản trị và phân tích dữ liệu tập trung, cùng nền tảng an ninh ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI). Những giải pháp này được tích hợp đồng bộ tại các dự án, góp phần hình thành môi trường sống hiện đại, an toàn và tiện nghi theo tiêu chuẩn cao. Cùng với việc phát triển hạ tầng công nghệ, nền tảng số NobleX App liên tục được hoàn thiện và phát triển với định hướng trở thành kênh thông tin, giao dịch Bất động sản, Tài chính và Thương mại tiên phong ứng dụng công nghệ AI dành riêng cho cộng đồng tinh hoa tại Việt Nam. Ứng dụng không chỉ cung cấp thông tin dự án một cách rõ ràng, cập nhật, mà còn tạo cầu nối trực tiếp giữa nhà đầu tư và đội ngũ kinh doanh của Tập đoàn.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Sunshine Group luôn đề cao trách nhiệm môi trường, xã hội và giá trị cộng đồng. Trong năm qua, Công ty đã đồng hành cùng Chương trình "Chung tay Vì người nghèo và an sinh xã hội" của Thành phố Hà Nội, hỗ trợ các bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn tại nhiều bệnh viện lớn. Đồng thời, thông qua Quỹ "Tấm lòng Việt" thuộc Đài Truyền hình Việt Nam, Sunshine Group đã đóng góp nguồn lực hỗ trợ khắc phục hậu quả thiên tai tại nhiều địa phương. Thông qua nền tảng NobleGo, Sunshine Group còn triển khai mô hình kết hợp kinh doanh và thiện nguyện khi trích lập 500 triệu đồng từ mỗi phiên livestream đặt giá mua nhà. Sau 31 phiên phát sóng, tổng số tiền đóng góp đã đạt 15,5 tỷ đồng; và nguồn kinh phí này đã góp phần xây dựng hơn 30 mái ấm, 03 điểm trường và trao nhiều suất học bổng cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn trên khắp cả nước.

Đồng thời, Sunshine Group cũng đặc biệt quan tâm đến đời sống tinh thần của cư dân và đội ngũ cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động gắn kết như Giải bóng đá Sunshine Cup 2025 và nhiều hoạt động thể thao – văn hóa sôi nổi. Những hoạt động này góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực, giàu năng lượng và gắn kết, tạo nền tảng con người vững chắc cho sự phát triển bền vững của Tập đoàn trong chặng đường tiếp theo.

1.2. HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, M&A CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2025

Công ty tiếp tục thực hiện các thương vụ đầu tư và M&A quan trọng nhằm nâng cao vị thế, mở rộng phạm vi hoạt động và củng cố các lĩnh vực kinh doanh chiến lược. Qua đó gia tăng đáng kể quy mô tài sản và phạm vi kiểm soát của Công ty trong các lĩnh vực mũi nhọn, đánh dấu bước hoàn thiện quan trọng trong cấu trúc sở hữu và mô hình quản trị theo hướng tập trung, minh bạch và hiệu quả hơn. Việc nâng tỷ lệ nắm giữ chi phối tại các đơn vị thành viên giúp Sunshine Group chủ động điều phối chiến lược, tối ưu dòng vốn, khai thác hiệu quả quỹ đất, nguồn lực tài chính và nền tảng công nghệ trong toàn hệ sinh thái.

02 ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁC THÀNH VIÊN BAN ĐIỀU HÀNH

2.1. HOẠT ĐỘNG CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong năm 2025, Tổng Giám đốc Sunshine Group đã phát huy hiệu quả vai trò điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh trong bối cảnh thị trường bất động sản từng bước phục hồi nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro và biến động khó lường. Với sự chủ động, linh hoạt triển khai quyết liệt các giải pháp điều hành, Tổng Giám đốc đã tận dụng tốt các cơ hội của thị trường, góp phần thúc đẩy hoạt động kinh doanh của Tập đoàn đạt những kết quả tích cực.

HĐQT ghi nhận và đánh giá cao tinh thần trách nhiệm, năng lực điều hành cũng như những nỗ lực của TGĐ trong việc tổ chức triển khai hiệu quả các định hướng và quyết sách chiến lược của Tập đoàn, qua đó củng cố nền tảng tài chính và tạo động lực cho giai đoạn tăng trưởng tiếp theo. Cụ thể:

- **Về hoạt động kinh doanh:** Trên cơ sở định hướng chiến lược của HĐQT, TGĐ đã chủ động tổ chức triển khai và điều phối hiệu quả hoạt động của Ban Điều hành trong quá trình thực hiện. Các giải pháp điều hành được triển khai linh hoạt theo từng giai đoạn, bảo đảm hoạt động của Công ty luôn bám sát mục tiêu chiến lược và kịp thời thích ứng với diễn biến của thị trường. Nhờ đó, Công ty không chỉ duy trì được sự ổn định trong hoạt động mà còn ghi nhận những bước tăng trưởng tích cực, tạo nền tảng cho kết quả kinh doanh bứt phá trong kỳ.
- **Về phát triển nội lực:** Dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc, Ban Điều hành đã tập trung kiện toàn cơ cấu tổ chức, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự và hoàn thiện hệ thống quản lý theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại. Việc chuẩn hóa quy trình vận hành, xây dựng các chính sách quản lý đồng bộ và tăng cường năng lực đội ngũ đã góp phần hình thành nền tảng nội tại vững chắc, hỗ trợ Công ty phát triển dài hạn và bền vững.
- **Về tuân thủ pháp luật và nghĩa vụ xã hội:** Trong môi trường pháp lý ngày càng chặt chẽ, TGĐ luôn đề cao nguyên tắc tuân thủ, bảo đảm mọi hoạt động của Công ty phù hợp quy định pháp luật và các cam kết với đối tác, cổ đông. Đồng thời, Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước, quan tâm bảo đảm quyền lợi hợp pháp, chính đáng của người lao động và duy trì trách nhiệm đối với cộng đồng.
- **Về quản trị rủi ro:** Trước những biến động của thị trường, TGĐ đã chỉ đạo Ban Điều hành chủ động nhận diện sớm các rủi ro tiềm ẩn, xây dựng các phương án kiểm soát và kịch bản ứng phó phù hợp. Nhờ đó, Công ty duy trì được sự ổn định trong hoạt động, hạn chế các tác động bất lợi và nâng cao khả năng thích ứng trước những biến động của môi trường kinh doanh.

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC THÀNH VIÊN TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Ban Điều hành đã phối hợp hiệu quả với TGĐ và HĐQT trong công tác điều hành, đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra thông suốt và đạt được các mục tiêu đề ra. Những điểm nổi bật bao gồm:

- **Phối hợp và chia sẻ thông tin:** Các thành viên Ban Điều hành luôn duy trì sự kết nối chặt chẽ với HĐQT và TGĐ, thường xuyên cập nhật tình hình thực tế và phản hồi kịp thời, giúp HĐQT có thêm cơ sở để đưa ra các quyết định phù hợp.
- **Thực hiện chế độ báo cáo:** Ban Điều hành đã chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện đầy đủ và đúng hạn các báo cáo tài chính theo quy định, đảm bảo tính minh bạch và chính xác của các thông tin tài chính.
- **Đề xuất giải pháp:** Với sự am hiểu về các hoạt động kinh doanh của Công ty, các thành viên Ban Điều hành đã chủ động đề xuất nhiều giải pháp thiết thực, giúp Công ty vượt qua các thách thức và nắm bắt cơ hội tăng trưởng.
- **Kiểm soát và nâng cao hiệu quả vận hành:** Bên cạnh việc thực hiện các nhiệm vụ theo chức năng, Ban Điều hành còn tập trung vào việc nâng cao hiệu quả vận hành, tối ưu hóa quy trình làm việc và cải thiện năng suất lao động, góp phần quan trọng vào kết quả kinh doanh chung của Công ty.

03 KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

3.1. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Bước vào năm 2026 với nền tảng vững chắc từ kết quả kinh doanh ấn tượng trong năm 2025, Sunshine Group tiếp tục đặt mục tiêu duy trì đà tăng trưởng bền vững. Mặc dù thị trường bất động sản dự báo vẫn sẽ phải đối mặt với không ít thách thức, Hội đồng quản trị sau khi đánh giá toàn diện tình hình sản xuất kinh doanh, nguồn lực nội tại và tiềm năng của thị trường, đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026 với định hướng phát triển ổn định, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa lợi nhuận, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 *(tỷ đồng)*
Tổng doanh thu	40.000
Lợi nhuận trước thuế	15.000

3.2. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NĂM 2026

Năm 2026 đánh dấu cột mốc 10 năm hình thành và phát triển, mở ra giai đoạn mới với tầm nhìn dài hạn và khát vọng kiến tạo các giá trị bền vững cho thị trường bất động sản Việt Nam. Sau một thập kỷ xây dựng nền tảng và định hình hệ sinh thái, Tập đoàn bước vào chu kỳ tăng trưởng mới với định hướng chiến lược xuyên suốt: tái cấu trúc để bứt phá, củng cố giá trị thực và hướng tới phát triển các di sản đô thị trong tương lai.

Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam phục hồi tích cực, khung pháp lý của thị trường bất động sản ngày càng hoàn thiện và nhu cầu nhà ở thực tiếp tục gia tăng, HĐQT xác định năm 2026 sẽ là năm bản lề, tạo đà bứt phá mạnh mẽ thông qua các định hướng trọng tâm sau:

- **Tiếp tục đẩy mạnh tái cấu trúc, tập trung nguồn lực:**

  Sunshine Group tiếp tục triển khai chiến lược tái cấu trúc toàn diện, từng bước đưa các công ty thành viên và dự án trọng điểm về trực thuộc nhằm chuẩn hóa mô hình quản trị, nâng cao hiệu quả điều hành và tối ưu hóa phân bổ nguồn lực. Trên cơ sở đó, Tập đoàn chủ động mở rộng quỹ đất và danh mục dự án có pháp lý minh bạch, ưu tiên các vị trí chiến lược tại những khu vực đô thị có tốc độ phát triển hạ tầng cao.

  Song song đó, các hoạt động M&A sẽ được triển khai có chọn lọc, tập trung vào các quỹ đất và dự án tiềm năng nhằm gia tăng giá trị dài hạn và củng cố nền tảng phát triển. Đồng thời, Tập đoàn định hướng nâng cao hiệu suất thi công xây dựng các dự án thông qua việc tăng cường hợp tác và từng bước nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG, qua đó gia tăng tính chủ động trong toàn bộ chuỗi phát triển dự án.

  Trên nền tảng quỹ đất được mở rộng, trong năm 2026, Tập đoàn tập trung phát triển chuỗi dự án chất lượng cao theo định hướng "giá trị thực", đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường. Các dự án không chỉ dừng lại ở phân khúc nhà ở, mà còn được định hướng trở thành những công trình mang tính biểu tượng, gắn với các trung tâm tài chính hiện đại, trung tâm nghiên cứu công nghệ và hệ thống văn phòng làm việc 4.0, phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế số và nhu cầu của các tập đoàn trong và ngoài nước.

  Bên cạnh đó, hưởng ứng chủ trương của Chính phủ về giải quyết bài toán nhà ở, Tập đoàn đặt mục tiêu phát triển khoảng 20.000 sản phẩm nhà ở chất lượng cao với mức giá hợp lý, tập trung phục vụ nhu cầu ở thực, đặc biệt là thế hệ trẻ và lực lượng lao động tri thức tại các đô thị lớn. Các sản phẩm được định hướng tối ưu công năng sử dụng, hiện đại về thiết kế, đồng bộ về tiện ích và phù hợp với khả năng tài chính của người mua.

- **Chiến lược làm chủ công nghệ lõi:**

  Trong năm 2026, Sunshine Group đẩy mạnh nghiên cứu giải pháp, ứng dụng công nghệ 4.0 vào thị trường địa ốc, từ khâu phát triển dự án đến vận hành, phục vụ cư dân. Các dự án sẽ được định hướng tích hợp đồng bộ các giải pháp công nghệ hiện đại, hướng tới mô hình "bất động sản thông minh", mang lại phong cách sống tiện nghi, hiện đại và cá nhân hóa cho khách hàng. Hệ sinh thái công nghệ được triển khai xuyên suốt, từ hệ thống hạ tầng kỹ thuật như thang máy tốc độ cao, bãi đỗ xe thông minh, thẻ điện tử, công nghệ nhận diện khuôn mặt, đến các nền tảng số hóa trong quản lý và vận hành tòa nhà.

  Phát triển các nền tảng số như Sunshine App và NobleX App, Tập đoàn từng bước hiện thực hóa tầm nhìn "ngôi nhà thông minh – cuộc sống thông minh", với trung tâm là hệ sinh thái "cư dân điện tử", bắt kịp xu thế Internet of Things (IoT) đang phát triển mạnh mẽ trên toàn cầu. Đơn vị công nghệ mũi nhọn trong hệ sinh thái – Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud tiếp tục được đầu tư phát triển trong năm 2026 với hệ thống phòng lab chuyên sâu và nhà máy sản xuất hiện đại. Với đội ngũ kỹ sư, chuyên gia và nhà nghiên cứu đa lĩnh vực, Unicloud đảm nhiệm toàn bộ chuỗi nghiên cứu và phát triển, từ thiết kế phần cứng điện tử – cơ khí, kiến trúc hệ thống phần mềm đến các công nghệ tiên tiến như IoT, nhà thông minh (Smart Homes/Smart Living), trí tuệ nhân tạo (AI) và thực tế ảo (VR).

  Đặc biệt, việc đẩy mạnh nghiên cứu và ứng dụng AI vào thực tiễn đã giúp NOBLEX App trở thành nền tảng số toàn diện, tích hợp hệ sinh thái tính năng phục vụ đa dạng nhu cầu khách hàng. Một số tính năng nổi bật bao gồm: NobleHouse (nền tảng mua nhà thông minh, kết nối trực tiếp với các chủ đầu tư), NobleSales và NobleAgents (hỗ trợ lực lượng kinh doanh), NobleGo (Nền tảng livestream đặt giá mua nhà đầu tiên tại Việt Nam), NobleX Capital (Nền tảng sở hữu BĐS cao cấp, mua nhà thông minh chắc chắn 100% sinh lời từ BĐS 5 giá trị thực của Sunshine Group), NobleX Hub (cầu nối tài chính giữa khách hàng NobleX và các ngân hàng đối tác, cho phép người dùng truy cập và quản lý các sản phẩm tài chính ngay trong quá trình mua, đặt cọc và sở hữu bất động sản mà không cần rời ứng dụng)...

- **Lĩnh vực tài chính:**

  Trong tầm nhìn dài hạn, Sunshine Group luôn xác định lĩnh vực tài chính là một trong những trụ cột quan trọng, đóng vai trò hỗ trợ và dẫn dắt các hoạt động đầu tư – phát triển. Theo đó, năm 2026 Tập đoàn tiếp tục tập trung đẩy mạnh phát triển Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind theo hướng hiện đại, lấy công nghệ làm nền tảng để cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chứng khoán tiên tiến, phù hợp với xu thế chuyển đổi số của thị trường tài chính.

  Song song với việc phát triển sản phẩm, Công ty chú trọng nâng cao năng lực phân tích, tư vấn đầu tư và quản trị rủi ro, hướng tới xây dựng hệ thống vận hành chuyên nghiệp, minh bạch và an toàn. Qua đó, mang lại trải nghiệm đầu tư tối ưu, gia tăng mức độ tin cậy và giá trị bền vững cho khách hàng và nhà đầu tư.

  Bên cạnh đó, Tập đoàn định hướng mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính, định chế đầu tư trong và ngoài nước nhằm đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao năng lực huy động tài chính. Đây sẽ là nền tảng quan trọng để triển khai hiệu quả các dự án trọng điểm, có quy mô lớn, đồng thời gia tăng sức mạnh tài chính và khả năng cạnh tranh của Tập đoàn trong giai đoạn phát triển mới.

- **Lĩnh vực giáo dục:**

  Hướng tới xây dựng hệ sinh thái giáo dục hiện đại, hội nhập quốc tế và gắn với các lĩnh vực công nghệ mới. Trên nền tảng các thương vụ đầu tư chiến lược đã triển khai trong giai đoạn trước, năm 2026 Sunshine Group đẩy mạnh phát triển chuỗi giáo dục liên cấp theo mô hình hội nhập quốc tế, không chỉ có hệ mầm non và trung học cơ sở mà còn mở rộng sang hệ phổ thông có đại học và từng bước hình thành một hệ sinh thái giáo dục toàn diện mang thương hiệu "Sunshine Group". Đặc biệt, Tập đoàn sẽ xúc tiến thành lập trường đại học chuyên sâu về tài chính và trí tuệ AI, triển khai các chương trình đào tạo quốc tế và thiết lập liên kết với các trường đại học danh tiếng trên thế giới, đặt tại Khu đô thị Ciputra.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng Quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

01 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2025, HĐQT của Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên điều hành. Các thành viên HĐQT đều đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn theo quy định, có trình độ chuyên môn cao và kinh nghiệm trong các lĩnh vực kinh doanh của Công ty nhằm đảm bảo hoạt động quản trị hiệu quả.

Cơ cấu HĐQT được xây dựng hợp lý, đảm bảo tính cân đối giữa các thành viên, tăng cường tính minh bạch và tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng và công ty niêm yết. Trong năm, HĐQT đã hoạt động tích cực, đưa ra nhiều quyết định quan trọng nhằm định hướng chiến lược phát triển bền vững cho Công ty.

Ông **Đỗ Anh Tuấn**

Chủ tịch HĐQT và Người Đại diện theo pháp luật

Ngày sinh	15/05/1975
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân – Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	61,43%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tich HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Home
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
- Chủ sở hữu/ Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật - Công ty TNHH DAT Holding.
- Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương

Ông **Đỗ Văn Trường**

Thành viên HĐQT

Ngày sinh	01/05/1979
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Công nghệ điện tử - Viễn thông
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	4,03%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Sao Ánh Dương
- Tổng Giám đốc – CTCP Sunshine Cab
- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Phát triển Tập đoàn Sunshine
- Tổng Giám đốc – CTCP S''School
- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes
- Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – CTCP Bất động sản Fulland
- Tổng Giám đốc/Chủ tịch HĐTV – Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
- Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
- Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh
- Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
- Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
- Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh

Ông **Jun Sungbae**

Thành viên HĐQT

Ngày sinh	23/04/1985
Trình độ chuyên môn:	Certified tax accountant, CFA Level 2
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo Pháp luật – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes.
- Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo Pháp luật - Công ty Cổ phần BIGFUTURE

Ông **Vũ Lê Hiếu**

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày sinh	27/08/1988
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,011%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC: 0

Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**

Thành viên HĐQT

Đã được trình bày ở mục 2.1 Danh sách Ban điều hành.

1.2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

a. Các hoạt động chung

Trong năm 2025, HĐQT đã tổ chức 61 cuộc họp để ban hành các nghị quyết, quyết định, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các nghị quyết của HĐQT được ban hành theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Các nội dung trong cuộc họp bám sát mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty và được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cẩn trọng để cùng đưa ra những quyết định tối ưu nhất.

Các quyết định, nghị quyết của HĐQT đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, Nghị quyết được ban hành đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến các hoạt động của Công ty, triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2025 theo mục tiêu đã đề ra và ứng phó với sự biến động của thị trường.

Một số quyết định tiêu biểu đã được HĐQT thông qua như:

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025;
- Thông qua chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT;
- Thông qua các chủ trương, kế hoạch, phương án M&A, tái cơ cấu các khoản đầu tư;
- Thông qua các giao dịch đối với đối tượng giao dịch là người nội bộ, bên liên quan;
- Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu SSH;
- Các hoạt động khác theo thẩm quyền.

b. Các Nghị quyết/Quyết nghị của HĐQT

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/SSG/NQ-HĐQT	15/01/2025	NQ HĐQT Về việc nhận được báo cáo giao dịch của Công ty TNHH Dynamic Innovation ("DIC")- công ty con của Công ty và bên liên quan là Công ty Cổ phần KS Group đồng thời Thông qua cơ chế phân quyền của thành viên HĐTV được cử bởi Công ty tại DIC khi tham dự, quyết định và biểu quyết thông qua các vấn đề tại các cuộc họp HĐTV.	100%
2	02/2025/SSG/NQ-HĐQT	24/01/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA; Thông qua chủ trương về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Thủ Đức và thông qua chủ trương về việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty sẽ thực hiện nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.	100%
3	03/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/02/2025	NQ HĐQT thay đổi nhân sự Tổng Giám đốc Công ty.	100%
4	04/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/02/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký Hợp đồng dịch vụ vận hành Công nghệ thông tin với Công ty Cổ phần tập đoàn Công nghệ Unicloud.	100%
5	05/2025/SSG/NQ-HĐQT	03/03/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc Công ty nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh dẫn đến Kim Thanh trở thành công ty liên kết/công ty con của Công ty.	100%
6	06/2025/SSG/NQ-HĐQT	05/03/2025	NQ HĐQT thông qua việc chấp thuận cho các công ty con của Công ty là Công ty TNHH Dynamic Innovation và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa thực hiện giao dịch cho vay/vay vốn.	100%
7	07/2025/SSG/NQ-HĐQT	06/03/2025	NQ HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
8	08/2025/SSG/NQ-HĐQT	19/03/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải.	100%
9	10/2025/SSG/NQ-HĐQT	19/03/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc đề nghị ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG miễn chào mua công khai đối với giao dịch Công ty nhận chuyển nhượng/ mua cổ phiếu của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG.	100%
10	09/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/03/2025	NQ HĐQT thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty, thay đổi Người đại diện theo Pháp luật và bổ nhiệm các Phó Tổng Giám đốc phụ trách một số lĩnh vực chuyên môn của Công ty.	100%
11	56/2025/SSG/NQ-HĐQT	29/03/2025	NQ HĐQT thông qua việc chuyển nhượng một số bất động sản thuộc sở hữu của Công ty tại dự án Sunshine Riverside.	100%
12	12/2025/SSG/NQ-HĐQT	02/04/2025	NQ HĐQT thông qua việc chỉ định ông Đỗ Văn Trường – Thành viên HĐQT thay thế bà Đỗ Thị Định làm người đại diện quản lý cổ phần của Công ty đang sở hữu tại một số công ty khác; Thông qua việc chỉ định ông Trần Anh Quân thay thế bà Đỗ Thị Định làm người đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation.	100%
13	11/2025/SSG/NQ-HĐQT	04/04/2025	NQ HĐQT thông qua thời gian, chương trình, tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
14	14/2025/SSG/NQ-HĐQT	15/04/2025	NQ HĐQT thông qua đề cử ứng viên Thành viên Hội đồng quản trị.	100%
15	15/2025/SSG/NQ-HĐQT	17/04/2025	NQ HĐQT thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty đối với ông Phan Ích Long và ông Lê Hoàng Nam.	100%
16	16/2025/SSG/NQ-HĐQT	22/04/2025	NQ HĐQT thông qua việc cho phép Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – Công ty con của Công ty dùng và/hoặc sẽ dùng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM ("HD Bank").	100%
17	17/2025/SSG/NQ-HĐQT	23/04/2025	NQ HĐQT thông qua việc cập nhật, sửa đổi tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
18	18/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/04/2025	NQ HĐQT thông qua bổ nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT Công ty.	100%
19	13/2025/SSG/NQ-HĐQT	28/04/2025	NQ HĐQT thông qua việc ban hành cơ cấu bộ máy tổ chức của Công ty theo sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức quản lý.	100%
20	19/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/04/2025	NQ HĐQT Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes (SSH).	100%
21	20/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/05/2025	Thông qua việc bù trừ công nợ giữa Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine, ông Vũ Huy Minh Quốc và bà Nguyễn Thị Hạnh.	100%
22	21/2025/SSG/NQ-HĐQT	27/05/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc Công ty, Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty và các bên nhận chuyển nhượng khác cùng tham gia nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Xuân.	100%
23	22/2025/SSG/NQ-HĐQT	30/05/2025	Thông qua Nghị quyết số 22/2025/SSG/NQ-HĐQT về các công việc của Công ty.	100%
24	23/2025/SSG/NQ-HĐQT	06/06/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương về việc ký kết Thỏa thuận phân bổ chi phí quyền sử dụng hình ảnh cá nhân giữa Công ty và các công ty là chủ đầu tư các dự án có quyền lợi truyền thông, quảng cáo.	100%
25	24/2025/SSG/NQ-HĐQT	10/06/2025	NQ HĐQT thay đổi nhân sự Công ty.	100%
26	25/2025/SSG/NQ-HĐQT	13/06/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thuê xe ô tô giữa Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Cab.	100%
27	26/2025/SSG/NQ-HĐQT	14/07/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp đồng cung cấp và thi công giữa Công ty và Công ty Cổ phần S-Decoro.	100%
28	27/2025/SSG/NQ-HĐQT	15/07/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương thực hiện các giao dịch với Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind – Công ty con của Công ty.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
29	28/2025/SSG/NQ-HĐQT	18/08/2025	NQ HĐQT thông qua thành lập các ban chuyên môn trong cơ cấu bộ máy tổ chức của Công ty.	100%
30	29/2025/SSG/NQ-HĐQT	20/08/2025	NQ HĐQT thông qua thành lập ban Kiểm soát hiệu suất.	100%
31	30/2025/SSG/NQ-HĐQT	23/08/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương Công ty chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud cho Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind và Công ty chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation cho Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud.	100%
32	31/2025/SSG/NQ-HĐQT	27/08/2025	NQ HĐQT thông qua hủy chủ trương Công ty chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Dynamic Innovation cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud theo điều 2 Nghị quyết HĐQT số 30/2025/SSG/NQ-HĐQT ngày 23/08/2025 và thông qua chủ trương Công ty vay vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud – công ty con của Công ty.	100%
33	32/2025/SSG/NQ-HĐQT	13/09/2025	NQ HĐQT Thông qua việc: (1) Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty, (2) thông qua việc Công ty TNHH Dynamic Innovation chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô dẫn tới Thuận Phú Lăng Cô không còn là công ty liên kết gián tiếp của Công ty, (3) thông qua phê duyệt việc cá nhân là bên liên quan tham gia mua/nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản tại các dự án của Công ty và/hoặc các công ty con của Công ty theo chính sách bán hàng từng thời kỳ.	100%
34	33/2025/SSG/NQ-HĐQT	15/09/2025	NQ HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty thực hiện góp bổ sung trong đợt tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Phú Thịnh Land – công ty liên kết gián tiếp của Công ty theo hình thức tăng vốn góp của thành viên.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
35	34/2025/SSG/NQ-HĐQT	19/09/2025	NQ HĐQT chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land và thông qua chủ trương ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý vận hành doanh nghiệp với các công ty là bên liên quan.	100%
36	35/2025/SSG/NQ-HĐQT	22/09/2025	NQ HĐQT chấp thuận cho Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với các đối tác.	100%
37	36/2025/SSG/NQ-HĐQT	24/09/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp đồng mua bán với Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart.	100%
38	37/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/09/2025	NQ HĐQT (1) thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes, (2) thông qua việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi điều lệ Công ty theo mức vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chào mua công khai, (3) thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và thay đổi niêm yết chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đối với số lượng cổ phiếu phát hành thêm.	100%
39	38/2025/SSG/NQ-HĐQT	01/10/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký Hợp đồng nguyên tắc giữa Công ty với các bên liên quan.	100%
40	39/2025/SSG/NQ-HĐQT	04/10/2025	NQ HĐQT chấp thuận cho Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty thực hiện đảm bảo và dùng các tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà tại Ngân hàng TMCP Quân đội.	100%
41	40/2025/SSG/NQ-HĐQT	08/10/2025	NQ HĐQT chấp thuận giao dịch vay vốn giữa các công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
42	41/2025/SSG/NQ-HĐQT	17/10/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác giới thiệu App NOBLEX giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài Chính NobleX.	100%
43	42/2025/SSG/NQ-HĐQT	05/11/2025	NQ HĐQT thông qua bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách xây dựng.	100%
44	43/2025/SSG/NQ-HĐQT	10/11/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty ký kết Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (mã số thuế: 0108801446).	100%
45	44/2025/SSG/NQ-HĐQT	14/11/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty ủng hộ và nhận ủy quyền chi hộ tiền ủng hộ đồng bào chịu ảnh hưởng bão lũ của các bên liên quan.	100%
46	45/2025/SSG/NQ-HĐQT	15/11/2025	NQ HĐQT thông qua việc (1) chấp thuận cho Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty thực hiện đảm bảo và dùng các tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán, trả nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Thủ Đức tại Ngân hàng TMCP Quân đội, (2) chấp thuận Sunshine Tây Hồ dùng các tài sản đảm bảo để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Sunshine Tây Hồ tại MB Bank.	100%
47	47/2025/SSG/NQ-HĐQT	20/11/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty vay vốn của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty và thông qua giao dịch vay vốn giữa các công ty con của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.	100%
48	48/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/11/2025	NQ HĐQT thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh khu vực miền Nam của Công ty đối với bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
49	49/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/11/2025	NQ HĐQT thông qua (1) Công ty thế chấp toàn bộ phần vốn góp hình thành trong tương lai/đã hình thành thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, (2) DIC sử dụng tài sản thuộc quyền sở hữu của mình để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Tài Phát tại VPBank sau khi Công ty hoàn tất giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp tại DIC với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart, (3) Thông qua việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty được thế chấp toàn bộ phần vốn góp hình thành trong tương lai/đã hình thành thuộc sở hữu của Sky Villa tại DIC để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Tài Phát tại VPBank.	100%
50	50/2025/SSG/NQ-HĐQT	27/11/2025	NQ HĐQT (1) thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thuê xe ô tô giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes, (2) thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thuê xe ô tô giữa Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine - Design.	100%
51	51/2025/SSG/NQ-HĐQT	11/12/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Sky Villa") – công ty con của Công ty sử dụng các tài sản của mình để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland – công ty con gián tiếp của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank").	100%
52	52/2025/SSG/NQ-HĐQT	16/12/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý vận hành doanh nghiệp với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.	100%
53	53/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/12/2025	NQ HĐQT Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc	100%
54	54/2025/SSG/NQ-HĐQT	25/12/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Thỏa thuận ba bên về việc kế thừa và cấn trừ nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty, Công ty Cổ phần Phát triển S.I và ông Dương Văn Phúc.	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
55	55/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/12/2025	NQ HĐQT thông qua thành lập Ban Kiểm soát tiến độ.	100%
16	57/2025/SSG/NQ-HĐQT	26/12/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.	100%
57	58/2025/SSG/NQ-HĐQT	29/12/2025	NQ HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại & Dịch vụ Á Âu.	100%
58	59/2025/SSG/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ HĐQT thông qua việc Công ty đồng trả nợ, bảo lãnh và dùng các tài sản của Công ty để bảo đảm cho các nghĩa vụ nợ của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland – công ty con gián tiếp của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh.	100%
59	60/2025/SSG/NQ-HĐQT	31/12/2025	NQ HĐQT thông qua các chủ trương: (1) Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud – công ty con gián tiếp của Công ty chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán bất động sản với Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây Dựng SCG; (2) Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty chuyển nhượng các Hợp đồng mua bán bất động sản với Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây Dựng SCG.	100%
60	61/2025/SSG/NQ-HĐQT	31/12/2025	NQ HĐQT thông qua: (1) Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty mua/nhận chuyển nhượng thêm cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land; (2) Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty thế chấp tài sản của mình để bảo đảm cho các nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land tại Ngân hàng TMCP Quân Đội.	100%
61	62/2025/SSG/NQ-HĐQT	31/12/2025	NQ HĐQT thông qua việc tiếp tục bổ nhiệm các cá nhân tiếp tục giữ chức danh thành viên Hội đồng thành viên của DIC, bổ nhiệm ông Trần Anh Quân tiếp tục giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng thành viên của DIC và Thông qua việc phân quyền cho Hội đồng thành viên của DIC	100%

1.4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT)

a. Hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2025, Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT là ông Vũ Lê Hiếu. Với vai trò của mình, thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đầy đủ các nhiệm vụ được giao trên cơ sở khách quan và độc lập, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, đồng thời giám sát hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Cụ thể như sau:

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, tích cực đóng góp ý kiến trong việc xây dựng mục tiêu kinh doanh và định hướng chính sách hoạt động của Công ty.
- Kịp thời nhận diện những tồn tại, hạn chế trong công tác quản trị và kiến nghị các giải pháp cải thiện phù hợp.
- Thực hiện vai trò phản biện độc lập, hỗ trợ HĐQT đưa ra các quyết định khách quan, thận trọng và hạn chế nguy cơ xung đột lợi ích.
- Chia sẻ kiến thức, kinh nghiệm quản trị nhằm góp phần nâng cao năng lực quản trị và hiệu quả hoạt động của các bộ phận liên quan trong Công ty.
- Trong năm 2025, mức thù lao chi trả cho Thành viên độc lập HĐQT là 600 triệu đồng. Ngoài khoản thù lao nêu trên, không phát sinh thêm chi phí hoạt động nào khác đối với hoạt động của thành viên độc lập HĐQT.

b. Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

- Hội đồng quản trị của Công ty bao gồm 05 thành viên: 01 thành viên độc lập, 03 thành viên không điều hành và 01 thành viên điều hành. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp, tích cực thảo luận và thống nhất thông qua các quyết định quan trọng, bảo đảm tính minh bạch trong hoạt động quản trị và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.
- Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành 61 nghị quyết HĐQT về các hoạt động của Công ty theo thẩm quyền. Các nghị quyết của HĐQT được ban hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định, đồng thời được công bố thông tin kịp thời, đầy đủ theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
- Thành viên độc lập HĐQT đánh giá cao sự phối hợp hiệu quả giữa HĐQT và Ban Điều hành trong quá trình quản lý, điều hành hoạt động của Công ty; đồng thời kiến nghị tiếp tục nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp nhằm đáp ứng các tiêu chuẩn ngày càng cao của thị trường chứng khoán.

c. Đánh giá việc giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc và các thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc

- Nhìn chung, HĐQT đã thực hiện tốt vai trò giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc trong quá trình điều hành hoạt động của Công ty, bảo đảm các hoạt động được triển khai phù hợp với định hướng chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, đồng thời kịp thời điều chỉnh các quyết định khi tình hình thực tiễn phát sinh yêu cầu.
- HĐQT thường xuyên theo dõi, định hướng và giám sát tiến trình điều hành của Tổng Giám đốc và Ban Tổng Giám đốc, bảo đảm việc thực hiện đúng các quy định về phân quyền, cũng như các chính sách và kế hoạch đã được HĐQT phê duyệt.
- Một số cuộc họp định kỳ quan trọng của Ban Tổng Giám đốc có sự tham dự của các thành viên HĐQT không điều hành. Tại các cuộc họp này, các quyết định điều hành được phân tích, trao đổi và tham vấn ý kiến từ các thành viên HĐQT nhằm đưa ra các giải pháp tối ưu, đảm bảo lợi ích chung của Công ty.
- Thông qua cơ chế phối hợp và tham gia này, HĐQT luôn nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty, đồng thời cập nhật nhanh các yêu cầu phát sinh từ thực tiễn để có định hướng chỉ đạo phù hợp.

d. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa thành viên độc lập HĐQT với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các cổ đông

Việc phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban Tổng Giám đốc chặt chẽ và hiệu quả. Trong năm 2025, Công ty chưa nhận được bất kỳ kiến nghị nào của cổ đông về sai phạm của HĐQT, Ban Điều hành, và cán bộ quản lý công ty trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình.

e. Kiến nghị

Thành viên độc lập HĐQT kiến nghị về công tác quản trị, điều hành của HĐQT như sau:

- Các phòng ban trong Công ty tiếp tục tuân thủ nghiêm các quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật, đặc biệt đối với các giao dịch với người nội bộ, người có liên quan và công ty con (nếu có), nhằm bảo đảm tính minh bạch trong hoạt động và hạn chế các rủi ro pháp lý.
- Công tác kiểm tra, đánh giá hoạt động kinh doanh cần được thực hiện định kỳ nhằm kịp thời nhận diện các rủi ro phát sinh trong quá trình vận hành, từ đó có biện pháp kiểm soát và khắc phục phù hợp.
- Công ty cần tiếp tục rà soát, hoàn thiện các quy trình quản trị và hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường năng lực quản trị và bảo đảm sự phát triển ổn định, bền vững trong dài hạn.

f. Tóm lại

Trong năm 2025, HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ quản trị với tinh thần trách nhiệm cao, bảo đảm tuân thủ các quy định về quản trị công ty đại chúng theo quy định của pháp luật. Các hoạt động của HĐQT tập trung chủ yếu vào việc định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành và đảm bảo việc thực hiện các mục tiêu phát triển của Công ty.

Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức khi cần thiết nhằm xem xét, thảo luận và thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền. HĐQT áp dụng các hình thức trao đổi linh hoạt để đảm bảo quá trình quản trị và ra quyết định được thực hiện kịp thời, không làm gián đoạn hoạt động của Công ty. Đồng thời, HĐQT cũng thường xuyên giám sát việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT; theo dõi sát sao hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình thực hiện các mục tiêu và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Nhìn chung, HĐQT đã thực hiện đầy đủ vai trò quản trị, giám sát và định hướng hoạt động của Công ty, góp phần duy trì sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp lý hiện hành.

1.5. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

02 BAN KIỂM SOÁT

2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Bà **Nguyễn Thị Thanh Huyền**

Trưởng Ban kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Thời gian bổ nhiệm:	23/10/2020
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,025%

Bà **Vũ Thị Thúy Nga**

Thành viên Ban kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán
Thời gian bổ nhiệm:	23/10/2020
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

Bà **Đỗ Ngọc Anh**

Thành viên Ban Kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Thời gian bổ nhiệm:	27/05/2023
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,0027%

2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra, giám sát dựa trên kế hoạch hoạt động năm 2025 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế, thực hiện đúng các quyền hạn và trách nhiệm theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát, tập trung chủ yếu vào các nội dung sau:
  - Giám sát việc thực hiện Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị và các quy định của Công ty.
  - Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật và của Công ty.
  - Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh 2025, tình hình sử dụng và bảo toàn vốn, công tác triển khai các dự án đầu tư.
  - Thẩm định các báo cáo tài chính và rà soát, giám sát các giao dịch bên liên quan.
  - Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
  - Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp để thông qua một số nội dung như sau:

STT	Số hiệu	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01.25/BB-BKS-RTG	03/4/2025	Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, tổng kết hoạt động năm 2024 và công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông năm 2025	100%
2	02/2025/SSG/BBH-BKS	26/4/2025	Bầu Trưởng ban kiểm soát nhiệm kỳ năm 2025- 2030	100%
3	03.25/BB-BKS	16/10/2025	Tổng kết các công việc đã thực hiện 3 quý đầu năm 2025 và kế hoạch triển khai hoạt động trong quý 4/2025	100%

03 CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức vụ		Tổng lương, thưởng, thù lao (đồng)	Ghi chú
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Ông: Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT		7.200.000.000	Cả năm
2	Ông: Đỗ Văn Trường	Thành viên HĐQT		3.600.000.000	Cả năm
3	Ông: Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập HĐQT		600.000.000	Cả năm
4	Ông: Jun Sungbae	Thành viên HĐQT		816.666.667	Bổ nhiệm ngày 26/04/2025
5	Bà: Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		5.917.000.000	Bổ nhiệm Tổng Giám đốc ngày 25/03/2025
6	Ông: Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc		3.493.258.097	Bổ nhiệm ngày 25/03/2025
7	Bà: Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc		1.622.516.496	Miễn nhiệm Tổng giám đốc ngày 01/03/2025 Miễn nhiệm Thành viên HĐQT ngày 26/04/2025
8	Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc		2.382.792.914	Bổ nhiệm ngày 25/03/2025
9	Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc		1.169.250.000	Bổ nhiệm ngày 16/06/2025
10	Ông: Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc		282.120.596	Miễn nhiệm ngày 17/04/2025
11	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc		503.750.000	Bổ nhiệm ngày 25/03/2025
12	Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc		501.750.000	Bổ nhiệm ngày 25/03/2025
13	Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc		374.684.302	Bổ nhiệm ngày 05/11/2025
Tổng cộng				**28.463.789.072**	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng ban		120.000.000	Cả năm
2	Bà: Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên		60.000.000	Cả năm
3	Bà: Đỗ Ngọc Anh	Thành viên		60.000.000	Cả năm
Tổng cộng				**240.000.000**	

3.2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ		Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng)
				Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Ông Đỗ Anh Tuấn là Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn/Người đại diện theo pháp luật đồng thời là anh trai của ông Đỗ Văn Trường - Thành viên HĐQT		162.721.860	54,24%	552.721.860	61,43%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
2	Ông Đỗ Văn Trường	Ông Đỗ Văn Trường là Thành viên HĐQT đồng thời là em trai của ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn/Người đại diện theo pháp luật		221.860	0,074%	36.221.860	4,03%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
3	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung là em gái của ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn/Người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine và là em gái của ông Đỗ Văn Trường – Thành viên HĐQT		221.860	0,074%	6.221.860	0,69%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
4	Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên Độc lập HĐQT		88.744	0,030%	100.744	0,011%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
5	Bà Đỗ Ngọc Anh	Thành viên Ban kiểm soát		10	0,0000033%	24.010	0,0027%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
6	Ông Hồ Đức Việt	Kế toán trưởng/ Người được ủy quyền công bố thông tin		455.060	0,152%	479.060	0,053%	Hoán đổi cổ phiếu SSH lấy cổ phiếu KSF thông qua đợt phát hành cổ phiếu KSF để chào mua công khai cổ phiếu SSH của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
7	Công ty Cổ phần KS Group	Ông Đỗ Văn Trường là đại diện ủy quyền phần vốn góp của cổ đông lớn - Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine tại Công ty Cổ phần KS Group cũng là thành viên HĐQT của Công ty CP Tập đoàn Sunshine. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền là Trưởng Ban Kiểm soát của cả Công ty Cổ phần KS Group và Công ty CP Tập đoàn Sunshine. Ông Đỗ Anh Tuấn gián tiếp kiểm soát.		0	0%	5.000	0,00056%	Mua
8	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc		221.860	0,074%	0	0%	Bán

3.3. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên:

Các giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đã được công bố thông tin tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 của Công ty. Nội dung này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn https://sunshinegroup.vn/bao-cao-quan-tri-cong-ty/.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

3.4. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị Công ty là một trong những vấn đề được doanh nghiệp đặc biệt chú trọng và được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Vì mục tiêu, lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất. Công ty đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của doanh nghiệp một cách chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng. Năm 2025, Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty như Quy chế Công bố thông tin, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ công ty. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định của pháp luật về quản trị để thực hiện bổ sung, điều chỉnh các quy định về quản trị của Công ty theo đúng các quy định của pháp luật.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Thông điệp về Phát triển bền vững
2. Nguyên tắc phát triển bền vững của Sunshine Group
3. Đánh giá liên quan đến môi trường và xã hội

01 THÔNG ĐIỆP VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong hành trình phát triển của Sunshine Group, tăng trưởng kinh tế luôn được đặt song hành với trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng và môi trường. Tập đoàn tin rằng một doanh nghiệp phát triển bền vững không chỉ tạo ra giá trị kinh tế cho cổ đông mà còn phải đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của xã hội, nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng và hướng tới sự hài hòa với môi trường tự nhiên.

Với tầm nhìn trở thành Tập đoàn kinh tế đa ngành hàng đầu tại Việt Nam, Sunshine Group kiên định theo đuổi chiến lược phát triển dựa trên các giá trị bền vững, lấy con người làm trung tâm, công nghệ làm động lực và quản trị minh bạch làm nền tảng. Thông qua việc phát triển hệ sinh thái toàn diện trong các lĩnh vực bất động sản, công nghệ, tài chính, giáo dục, y tế và dịch vụ, Sunshine Group hướng tới kiến tạo những không gian sống chất lượng, hiện đại và bền vững, góp phần thúc đẩy sự phát triển của đô thị và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang chuyển mình mạnh mẽ theo hướng số hóa và phát triển xanh, Sunshine Group xác định rõ vai trò của mình không chỉ là một doanh nghiệp kinh doanh, mà còn là một chủ thể kiến tạo giá trị cho xã hội. Tập đoàn luôn nỗ lực xây dựng các dự án bất động sản theo hướng hiện đại, thân thiện với môi trường, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong quản lý và vận hành, đồng thời phát triển các nền tảng công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và gia tăng giá trị cho khách hàng.

Song song với đó, Sunshine Group chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích đổi mới sáng tạo và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Tập đoàn cũng tích cực tham gia các hoạt động trách nhiệm xã hội, đóng góp cho cộng đồng thông qua các chương trình giáo dục, y tế, an sinh xã hội và các hoạt động thiện nguyện.

Trong thời gian tới, Sunshine Group sẽ tiếp tục kiên định với định hướng phát triển bền vững gắn liền với chiến lược "Giá trị thực", không ngừng nâng cao tiêu chuẩn phát triển dự án, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực và tăng cường trách nhiệm đối với môi trường và xã hội. Với tinh thần đổi mới, khát vọng vươn lên và cam kết phát triển lâu dài, Sunshine Group mong muốn tiếp tục đồng hành cùng sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam, đóng góp tích cực vào quá trình xây dựng những đô thị hiện đại, văn minh và bền vững cho các thế hệ tương lai.

02 NGUYÊN TẮC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA SUNSHINE GROUP

Phát triển cùng địa phương

Sunshine Group luôn xác định sự phát triển của Tập đoàn gắn liền với sự phát triển kinh tế – xã hội của các địa phương nơi Tập đoàn triển khai hoạt động đầu tư và kinh doanh. Thông qua việc phát triển các dự án bất động sản quy mô, hiện đại và đồng bộ, Sunshine Group góp phần thúc đẩy quá trình đô thị hóa, hoàn thiện hệ thống hạ tầng và nâng cao chất lượng không gian sống cho người dân.

Tại nhiều địa phương, đặc biệt là các đô thị đang trên đà tăng trưởng, Sunshine Group đóng vai trò là một trong những doanh nghiệp tiên phong tạo động lực cho sự khởi sắc của thị trường bất động sản và sự thay đổi diện mạo đô thị. Các dự án của Tập đoàn được quy hoạch bài bản, đầu tư đồng bộ về hạ tầng, tiện ích và cảnh quan, góp phần hình thành những khu đô thị hiện đại, văn minh và giàu sức sống.

Bên cạnh việc kiến tạo các công trình mang giá trị lâu dài cho đô thị, các dự án của Sunshine Group còn tạo ra nhiều cơ hội việc làm, thúc đẩy sự phát triển của các ngành thương mại, dịch vụ và các lĩnh vực kinh tế liên quan. Qua đó, Tập đoàn đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế, gia tăng nguồn thu ngân sách và nâng cao sức hấp dẫn đầu tư của địa phương.

Phát triển bền vững và trách nhiệm

Sunshine Group kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững, coi trách nhiệm đối với xã hội và môi trường là yếu tố quan trọng trong mọi hoạt động của Tập đoàn. Trong quá trình đầu tư và kinh doanh, Sunshine Group luôn hướng tới sự cân bằng giữa hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và lợi ích của cộng đồng.

Trong phát triển dự án, Tập đoàn chú trọng các giải pháp quy hoạch và thiết kế hiện đại nhằm tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, nâng cao hiệu quả vận hành và giảm thiểu tác động tới môi trường. Các khu đô thị do Sunshine Group phát triển được định hướng trở thành những không gian sống xanh, tiện nghi và hài hòa với thiên nhiên, góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân.

Bên cạnh đó, Sunshine Group luôn đề cao trách nhiệm trong quản trị doanh nghiệp, tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật và không ngừng nâng cao tính minh bạch trong hoạt động quản lý. Tập đoàn đồng thời chú trọng bảo đảm sự hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng.

Phát triển nguồn nhân lực

Sunshine Group luôn hướng tới mục tiêu nâng cao chất lượng cuộc sống và góp phần phát triển con người. Đối với nhân viên, Công ty đã và đang nỗ lực tạo nên một môi trường làm việc nhân văn, liên tục cải thiện các chính sách dành cho người lao động, từ lương thưởng đến chế độ phúc lợi. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động được phát huy hết tiềm năng thông qua chính sách tuyển dụng linh hoạt và các chương trình đào tạo chuyên sâu. Sunshine Group luôn xác định nguồn nhân lực là nền tảng cốt lõi quyết định năng lực cạnh tranh và sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Vì vậy, trong chiến lược phát triển dài hạn, Sunshine Group đặc biệt chú trọng xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao, có trình độ chuyên môn, tư duy đổi mới và tinh thần cống hiến.

Đối với khách hàng, Sunshine Group luôn đặt lợi ích và trải nghiệm của cư dân làm trung tâm trong quá trình phát triển sản phẩm. Tập đoàn chú trọng lựa chọn các giải pháp quy hoạch, thiết kế và phát triển dự án tối ưu nhằm kiến tạo những không gian sống hiện đại, tiện nghi và bền vững. Thông qua đó, Sunshine Group mong muốn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân, đồng thời tạo dựng môi trường sống thuận lợi cho sự phát triển của các thế hệ tương lai.

Đối với cộng đồng, Công ty luôn ý thức sâu sắc về trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp, thường xuyên triển khai các hoạt động hướng tới cộng đồng, đặc biệt quan tâm đến các nhóm đối tượng có hoàn cảnh khó khăn. Các chương trình hỗ trợ của Sunshine Group tập trung vào những lĩnh vực thiết thực như giáo dục, y tế, văn hóa và các hoạt động an sinh xã hội, qua đó góp phần lan tỏa những giá trị nhân văn và đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của xã hội.

Trong thời gian qua, Sunshine Group đã từng bước tích lũy nhiều kinh nghiệm trong việc lồng ghép các yếu tố phát triển bền vững vào hoạt động quản trị và kinh doanh. Trên nền tảng đó, Tập đoàn sẽ tiếp tục hoàn thiện chiến lược phát triển bền vững theo hướng chuyên nghiệp, bài bản và có chiều sâu, nhằm nâng cao hiệu quả thực tiễn và mở rộng những đóng góp tích cực đối với cộng đồng và xã hội trong tương lai.

03 ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

• MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình đầu tư và phát triển dự án, Tập đoàn chú trọng áp dụng các giải pháp xây dựng xanh, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và tích hợp các công nghệ tiết kiệm năng lượng. Những giải pháp này không chỉ góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên mà còn giúp giảm thiểu ô nhiễm môi trường, hạn chế phát thải khí nhà kính trực tiếp và gián tiếp đồng thời giảm tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

Sunshine Group cam kết triển khai các phương pháp xây dựng hiện đại gắn với tiêu chuẩn bảo vệ môi trường trong toàn bộ vòng đời của công trình. Từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế đến thi công và vận hành, các dự án của Tập đoàn đều được định hướng theo các tiêu chí phát triển bền vững, bao gồm quản lý và xử lý chất thải xây dựng hiệu quả, ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, đồng thời ứng dụng các giải pháp thiết kế và vận hành tòa nhà thông minh nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng năng lượng và nâng cao chất lượng môi trường sống.

Vật liệu

Nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường trong quá trình thi công các dự án, Sunshine Group đặc biệt chú trọng việc lựa chọn vật liệu xây dựng và ứng dụng các giải pháp công nghệ theo hướng thân thiện với môi trường. Bên cạnh việc hợp tác với các nhà thầu xây dựng uy tín, có quy trình kiểm soát chất lượng chặt chẽ, bộ phận kỹ thuật của Tập đoàn thường xuyên nghiên cứu, cập nhật và lựa chọn áp dụng các loại vật liệu, công nghệ xây dựng tiên tiến phù hợp với xu hướng phát triển công trình xanh trên thế giới.

Do đặc thù và tiến độ triển khai khác nhau của từng dự án, các chỉ tiêu môi trường được theo dõi và đánh giá riêng cho từng công trình. Trong thời gian tới, Sunshine Group dự kiến tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện hệ thống quản lý và tổng hợp dữ liệu môi trường một cách đồng bộ, phục vụ cho công tác quản trị phát triển bền vững của Tập đoàn.

Trong thực tiễn triển khai dự án, Sunshine Group từng bước ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường, đồng thời tăng cường sử dụng các nguồn vật liệu có sẵn trong nước nhằm giảm chi phí vận chuyển, hạn chế phát thải và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên. Một số định hướng tiêu biểu bao gồm:

- Ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường và vật liệu nội địa, như gạch đá, thiết bị và hệ thống đường ống công nghệ được sản xuất trong nước, góp phần giảm phụ thuộc vào vật liệu nhập khẩu và tối ưu hóa chi phí xây dựng.
- Từng bước thay thế gạch nung truyền thống – loại vật liệu có thể làm gia tăng lượng khí thải trong quá trình sản xuất – bằng các loại gạch nhẹ, gạch không nung. Các loại vật liệu này không chỉ thân thiện hơn với môi trường mà còn bảo đảm yêu cầu về độ bền, khả năng chịu lực và an toàn kết cấu của công trình.
- Tăng cường sử dụng vật liệu gỗ nhân tạo như laminate, MDF, plywood hoặc các vật liệu từ sợi gỗ tái chế nhằm thay thế gỗ tự nhiên. Các vật liệu này có độ ổn định cao, hạn chế cong vênh, khả năng chịu nước và chịu mài mòn tốt, đồng thời vẫn đáp ứng yêu cầu thẩm mỹ trong thiết kế nội thất.
- Ứng dụng các vật liệu có nguồn gốc tái tạo nhanh, như sàn gỗ từ cốt liệu tre, tại một số dự án phù hợp. Những vật liệu này có độ bền cao, trọng lượng nhẹ và thân thiện với môi trường, góp phần nâng cao tính bền vững trong thiết kế và vận hành công trình.

Đối với nguồn nước

Sunshine Group chú trọng quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nước trong quá trình phát triển và vận hành các dự án. Nguồn nước sạch được cung cấp chủ yếu từ các nhà máy nước của địa phương, với lưu lượng được tính toán và phân bổ phù hợp theo quy mô và nhu cầu sử dụng của từng dự án. Trong thiết kế kỹ thuật, các công trình của Sunshine Group ưu tiên áp dụng các thiết bị và giải pháp tiết kiệm nước như vòi cảm ứng, vòi có chế độ trộn khí, bồn cầu hai chế độ xả và các thiết bị gia dụng tiết kiệm nước. Những giải pháp này giúp tối ưu hóa lượng nước sử dụng trong sinh hoạt hằng ngày, đồng thời nâng cao hiệu quả vận hành của các tòa nhà.

Bên cạnh đó, đối với các dự án có nhu cầu sử dụng nước nóng lớn, Tập đoàn khuyến khích áp dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời nhằm giảm tiêu thụ điện năng và nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng tái tạo. Các dự án cũng được thiết kế với hệ thống bể nước ngầm và trạm xử lý nước thải tại chỗ nhằm tái sử dụng nguồn nước sau xử lý đạt quy chuẩn môi trường cho các hoạt động như tưới cây và chăm sóc cảnh quan. Việc tái sử dụng nguồn nước này không chỉ góp phần tiết kiệm tài nguyên nước mà còn giảm tải cho hệ thống thoát nước đô thị.

Ngoài ra, hệ thống cấp nước tại các dự án được tích hợp các thiết bị giám sát và kiểm soát lượng nước tiêu thụ, giúp phát hiện sớm các nguy cơ thất thoát hoặc sự cố trong quá trình vận hành, từ đó kịp thời khắc phục và nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên nước.

Giảm thiểu khí thải và tiêu thụ năng lượng

Song song với việc quản lý hiệu quả tài nguyên nước, các dự án của Sunshine Group cũng được định hướng tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng và giảm phát thải trong quá trình xây dựng cũng như vận hành. Ngay từ giai đoạn thiết kế, nhiều giải pháp kỹ thuật đã được tích hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và hạn chế tác động đến môi trường.

Một trong những định hướng quan trọng là từng bước ứng dụng các nguồn năng lượng tái tạo, đặc biệt là năng lượng mặt trời, tại những dự án có điều kiện phù hợp. Việc khai thác nguồn năng lượng sạch này giúp giảm nhu cầu sử dụng điện từ các nguồn năng lượng truyền thống, đồng thời góp phần hạn chế phát thải khí nhà kính trong quá trình vận hành công trình.

Bên cạnh đó, các tòa nhà và khu đô thị được thiết kế theo các tiêu chí tiết kiệm năng lượng, với việc ưu tiên sử dụng hệ thống chiếu sáng LED, thiết bị điều hòa hiệu suất cao và các hệ thống quản lý – điều khiển thông minh. Những giải pháp này giúp tối ưu hóa mức tiêu thụ điện năng, hạn chế lãng phí trong quá trình sử dụng và nâng cao hiệu quả vận hành của công trình.

Việc áp dụng đồng bộ các giải pháp quản lý năng lượng không chỉ góp phần giảm chi phí vận hành cho cư dân mà còn đóng góp tích cực vào mục tiêu giảm phát thải, hướng tới xây dựng các khu đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường và phát triển bền vững.

Chất thải

Áp dụng các quy trình kiểm soát chất thải nghiêm ngặt, từ phân loại đến xử lý theo đúng tiêu chuẩn, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Tổ chức các chương trình tuyên truyền, nâng cao ý thức phân loại và xử lý rác thải cho cư dân và nhân viên, khuyến khích mô hình sống xanh, giảm thiểu sử dụng túi nilon, nhựa dùng một lần tại các dự án và hệ sinh thái dịch vụ của Sunshine Group.

Tuân thủ môi trường

Sunshine Group cũng đặc biệt chú trọng bảo đảm việc chấp hành đầy đủ các yêu cầu pháp lý liên quan đến bảo vệ môi trường trong toàn bộ hoạt động đầu tư, xây dựng và vận hành dự án. Nguyên tắc này được áp dụng thống nhất đối với các đơn vị nội bộ cũng như các đối tác tham gia vào quá trình phát triển dự án, bao gồm nhà thầu thi công, đơn vị cung cấp vật liệu và các nhà cung cấp dịch vụ liên quan. Công tác giám sát được thực hiện thường xuyên nhằm bảo đảm mọi hoạt động đều đáp ứng các tiêu chuẩn và quy chuẩn môi trường hiện hành. Đồng thời, Tập đoàn chủ động cập nhật các quy định pháp lý mới, phối hợp với các bên liên quan để kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh, bảo đảm quá trình triển khai dự án diễn ra minh bạch và đúng quy định.

Trong kỳ báo cáo, Sunshine Group không ghi nhận trường hợp vi phạm đáng kể nào liên quan đến các quy định về bảo vệ môi trường, thể hiện sự nghiêm túc của Tập đoàn trong việc duy trì các tiêu chuẩn tuân thủ và hướng tới hoạt động phát triển bền vững.

• XÃ HỘI

Chính sách phúc lợi và chăm sóc người lao động

Sunshine Group luôn chú trọng xây dựng hệ thống phúc lợi toàn diện, hướng tới bảo đảm quyền lợi và nâng cao chất lượng đời sống cho người lao động. Bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các chế độ theo quy định như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp, Tập đoàn còn triển khai nhiều chính sách đãi ngộ bổ sung nhằm tạo động lực làm việc và tăng cường sự gắn bó lâu dài của đội ngũ nhân sự. Trong năm, Tập đoàn duy trì mức thu nhập bình quân cạnh tranh trên thị trường, góp phần nâng cao đời sống người lao động, đồng thời tổ chức nhiều chương trình đào tạo chuyên môn và kỹ năng nhằm phát triển năng lực đội ngũ. Các hoạt động chăm lo đời sống tinh thần và vật chất được duy trì thường xuyên thông qua các chương trình văn hóa – thể thao, hoạt động gắn kết nội bộ và hỗ trợ kịp thời trong những hoàn cảnh khó khăn.

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập trung bình (đồng/người/tháng)	27.717.673	44.309.916

Không chỉ quan tâm đến người lao động, Sunshine Group còn đề cao trách nhiệm xã hội và giá trị cộng đồng. Tập đoàn tích cực đồng hành cùng các chương trình an sinh xã hội, tiêu biểu như "Chung tay Vì người nghèo và an sinh xã hội" của Thành phố Hà Nội, hỗ trợ bệnh nhân có hoàn cảnh khó khăn tại nhiều bệnh viện lớn; đồng thời đóng góp nguồn lực thông qua Quỹ "Tấm lòng Việt" của Đài Truyền hình Việt Nam nhằm hỗ trợ khắc phục hậu quả thiên tai tại nhiều địa phương.

An toàn và sức khỏe nghề nghiệp

Sunshine Group đặc biệt quan tâm đến công tác bảo đảm an toàn và sức khỏe nghề nghiệp cho người lao động trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh. Tập đoàn triển khai các biện pháp quản lý an toàn lao động theo quy định của pháp luật, đồng thời xây dựng các quy trình kiểm soát rủi ro nhằm phòng ngừa tai nạn lao động và bảo vệ sức khỏe cho cán bộ, nhân viên. Tại các dự án và công trình xây dựng, các quy định về an toàn lao động được phổ biến và giám sát chặt chẽ, bao gồm việc trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ, tổ chức huấn luyện an toàn lao động định kỳ và thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát trong quá trình thi công. Việc duy trì môi trường làm việc an toàn không chỉ giúp bảo vệ người lao động mà còn góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và chất lượng triển khai các dự án.

Xây dựng mối quan hệ cộng đồng và hợp tác lâu dài với khách hàng

- An toàn và sức khỏe khách hàng: Sunshine Group luôn đặt yếu tố an toàn và sức khỏe của khách hàng làm ưu tiên trong quá trình phát triển và vận hành các dự án. Các công trình do Tập đoàn đầu tư đều được triển khai trên cơ sở tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về an toàn xây dựng, phòng cháy chữa cháy, an ninh và quản lý vận hành. Bên cạnh đó, các giải pháp thiết kế và tiện ích trong dự án được nghiên cứu nhằm bảo đảm môi trường sống an toàn, thuận tiện và phù hợp với nhiều nhóm đối tượng cư dân, bao gồm trẻ em, người cao tuổi và người khuyết tật.
- Tập đoàn cũng từng bước ứng dụng các tiêu chuẩn và giải pháp quản lý hiện đại trong phát triển công trình và không gian sống, hướng tới việc nâng cao chất lượng môi trường sống, đồng thời tạo dựng những khu đô thị tiện nghi, thân thiện và bền vững cho cư dân.
- Bảo mật thông tin khách hàng: Công ty cam kết bảo mật tuyệt đối thông tin khách hàng theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, bảo đảm mọi thông tin của khách hàng được lưu trữ và sử dụng một cách an toàn, minh bạch và đúng mục đích. Các dữ liệu liên quan đến khách hàng được kiểm soát chặt chẽ trong hệ thống quản lý nội bộ và chỉ được sử dụng phục vụ cho hoạt động cung cấp sản phẩm, dịch vụ của Tập đoàn. Việc chia sẻ hoặc cung cấp thông tin cho bên thứ ba chỉ được thực hiện khi có sự đồng ý của khách hàng hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.
- Hợp tác với cộng đồng và các bên liên quan: Bên cạnh việc xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng, Sunshine Group cũng chú trọng phát triển quan hệ hợp tác với các tổ chức xã hội, cơ quan quản lý và cộng đồng địa phương nơi Tập đoàn triển khai hoạt động. Thông qua các chương trình đối thoại, hoạt động cộng đồng và các sáng kiến hỗ trợ phát triển xã hội, Sunshine Group hướng tới việc tăng cường sự kết nối và tạo dựng giá trị chung giữa doanh nghiệp và xã hội.
- Tập đoàn tin rằng sự phát triển bền vững của doanh nghiệp cần được xây dựng trên nền tảng hợp tác, chia sẻ và lắng nghe giữa các bên liên quan. Vì vậy, Sunshine Group luôn nỗ lực duy trì các kênh trao đổi cởi mở với cộng đồng, qua đó cùng nhau giải quyết các vấn đề xã hội, nâng cao chất lượng sống và tạo dựng những giá trị lâu dài cho cộng đồng và doanh nghiệp.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

01 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

• HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

• BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đỗ Văn Trường	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2025)
Ông Cao Phi Hùng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Lê Văn Nhỏ	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Đinh Chí Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 11 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 12 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 07 tháng 01 năm 2025)
Bà Trần Thị Như Loan	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 03 năm 2025 và miễn nhiệm đến ngày 10 tháng 06 năm 2025)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Dung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 06 năm 2025 và miễn nhiệm đến ngày 25 tháng 11 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 04 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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.

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

M.S.D.N: 0106771556 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

02 BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty"), và các công ty con, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 81, bao gồm gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

- **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

- **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

- **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

- **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay, chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ các đối tác do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 1101-2023-001-1

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

03 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**81.393.558.060.526**	**13.425.276.158.439**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**6**	**4.800.844.356.509**	**386.043.130.794**
1.	Tiền	111		4.790.844.356.509	381.043.130.794
2.	Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	5.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**2.249.410.497.681**	**2.153.208.768.193**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	7	1.167.690.661.136	1.669.563.123.810
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	1.081.719.836.545	483.645.644.383
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**57.697.018.059.278**	**9.322.885.312.942**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.328.527.312.088	279.655.008.067
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	13.316.870.859.358	2.711.334.683.001
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	19.864.211.492.307	3.821.863.783.328
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	11	23.203.151.420.641	2.518.318.956.133
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(15.743.025.116)	(8.287.117.587)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**13**	**14.687.123.547.104**	**865.694.841.782**
1.	Hàng tồn kho	141		14.688.801.640.999	868.191.803.255
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.678.093.895)	(2.496.961.473)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.959.161.599.954**	**697.444.104.728**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	1.235.067.334.400	615.660.304.422
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		570.011.451.082	62.704.240.128
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	154.082.814.472	19.079.560.178

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**38.750.114.460.461**	**7.133.060.641.996**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**8.214.395.933.909**	**1.059.064.214.021**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	1.339.620.000.000	19.300.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	11	6.874.775.933.909	1.039.764.214.021
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**514.508.004.959**	**348.167.487.643**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	16	489.467.692.105	331.652.704.130
	- Nguyên giá	*222*		*729.521.589.510*	*427.701.727.563*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(240.053.897.405)*	*(96.049.023.433)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	17	25.040.312.854	16.514.783.513
	- Nguyên giá	*228*		*68.723.760.528*	*47.644.136.765*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(43.683.447.674)*	*(31.129.353.252)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**18**	**1.163.404.117.048**	**412.485.638.467**
	- Nguyên giá	*231*		*1.846.859.711.560*	*537.185.063.768*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(683.455.594.512)*	*(124.699.425.301)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**20.002.059.348.972**	**2.874.293.737.388**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	20.002.059.348.972	2.874.293.737.388
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**8.759.802.112.229**	**2.431.067.837.715**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	20	2.653.456.457.423	1.658.045.168.408
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	20	5.713.150.780.000	206.343.125.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	20	(1.975.402.988)	(847.404.351)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	395.170.277.794	567.526.948.658
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**95.944.943.344**	**7.981.726.762**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	88.933.288.343	7.981.726.762
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	7.011.655.001	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**120.143.672.520.987**	**20.558.336.800.435**

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	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**100.280.401.189.169**	**13.679.093.265.300**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**52.774.312.211.905**	**8.570.717.074.780**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	1.651.689.533.526	450.919.618.783
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	24.556.045.140.002	5.677.621.830.540
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	6.384.946.302.530	576.043.267.846
4.	Phải trả người lao động	314		63.333.895.562	36.180.097.680
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	23	5.213.185.745.740	647.638.728.789
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	24	26.250.320.343	3.241.921.909
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	25	5.713.031.925.244	435.987.696.645
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	27	9.159.798.827.577	737.344.254.158
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	1.863.776.933	1.572.913.982
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**47.506.088.977.264**	**5.108.376.190.520**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	23	170.866.848.994	23.716.526.220
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	215.286.511.856	-
3.	Phải trả dài hạn khác	337	25	32.622.062.128.012	4.873.648.878.637
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	14.463.646.311.151	209.150.280.440
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		24.927.539.812	-
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	9.299.637.439	1.860.505.223
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**19.863.271.331.818**	**6.879.243.535.135**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**29**	**19.863.271.331.818**	**6.879.243.535.135**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.997.873.080.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*8.997.873.080.000*	*3.000.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(3.505.185.185)	-
3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(2.010.078.875.908)	(22.382.401.049)
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.166.724.173.534	2.031.352.194.033
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*2.031.352.194.033*	*1.267.096.302.062*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*8.135.371.979.501*	*764.255.891.971*
5.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.712.258.139.377	1.870.273.742.151
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**120.143.672.520.987**	**20.558.336.800.435**

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

04 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**32**	**20.200.272.782.153**	**2.469.680.760.318**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	32	2.099.955.909	212.200.447
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**20.198.172.826.244**	**2.469.468.559.871**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	33	7.062.257.743.002	1.234.656.901.726
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**13.135.915.083.242**	**1.234.811.658.145**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	35	1.094.655.794.830	698.336.724.379
7.	Chi phí tài chính	22	36	1.455.762.828.133	634.776.204.860
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*663.981.248.720*	*142.629.019.126*
8.	Phần lãi trong công ty liên kết	24		1.828.526.068	18.168.408
9.	Chi phí bán hàng	25	37	984.458.371.307	158.199.490.222
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	37	383.684.018.204	166.510.094.523
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**11.408.494.186.496**	**973.680.761.327**
12.	Thu nhập khác	31		14.308.223.424	6.968.572.503
13.	Chi phí khác	32	38	128.313.299.754	6.240.769.203
14.	**(Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**(114.005.076.330)**	**727.803.300**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**11.294.489.110.166**	**974.408.564.627**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	2.370.351.525.563	200.559.876.716
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		17.915.884.811	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**8.906.221.699.792**	**773.848.687.911**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8.502.085.782.634	679.170.213.386
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		404.135.917.158	94.678.474.525
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	18.708	2.264

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

05 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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 nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***11.294.489.110.166***	***974.408.564.627***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình	02	51.017.743.856	40.101.253.863
	Các khoản dự phòng	03	15.695.847.365	(4.173.946.666)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(933.017.936.662)	(624.387.788.735)
	Chi phí lãi vay	06	663.981.248.720	142.629.019.126
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***11.092.166.013.445***	***528.577.102.215***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	5.610.634.979.586	92.662.698.905
	Thay đổi hàng tồn kho	10	(12.982.685.228.125)	1.055.053.103.722
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	15.229.989.120.422	4.540.587.201.533
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(700.358.591.559)	(327.909.434.019)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	501.872.462.674	(262.297.802.833)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(630.919.924.120)	(123.670.644.426)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(190.926.657.945)	(85.573.648.964)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	27.437.041.300.000	1.562.236.000.000
	- Tiền thu về từ hợp đồng hợp tác kinh doanh		*8.877.071.000.000*	*685.036.000.000*
	- Tiền thu về đặt cọc		*18.559.970.300.000*	*877.200.000.000*
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(22.051.821.610.273)	(1.604.518.374.983)
	- Tiền chi các hợp đồng hợp tác kinh doanh		*(4.646.116.610.273)*	*(1.229.401.561.642)*
	- Tiền chi đặt cọc chuyển nhượng cổ phần		*(17.379.505.000.000)*	(375.000.000.000)
	- Tiền chi khác		*(26.200.000.000)*	(116.813.341)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***23.314.991.864.105***	***5.375.146.201.150***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.637.516.955.783)	(981.202.988.788)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(19.449.444.690.649)	(4.962.077.873.804)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.300.593.935.955	4.795.275.651.993
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11.167.646.721.489)	(3.071.937.653.002)
5.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.553.027.000.000	776.994.045.693
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.133.570.111.519	129.757.392.670
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(15.267.417.320.447)***	***(3.313.191.425.238)***

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 nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	9.311.572.926.250	626.318.790.370
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(12.944.346.244.193)	(2.473.380.716.164)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(3.632.773.317.943)***	***(1.847.061.925.794)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**4.414.801.225.715**	**214.892.850.118**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**386.043.130.794**	**171.150.280.676**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**4.800.844.356.509**	**386.043.130.794**

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

06 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 04 tháng 5 năm 2024) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi gần nhất là lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.469 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.073 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes")

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

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

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%) (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) (*)	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	TP Hồ Chí Minh	100,00	100,00	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Hà Nội	99,96	99,96	Kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hà Nội	99,48	99,50	Kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (ii)	Hà Nội	98,89	99,50	Kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (iii)	Hà Nội	94,50	94,50	Môi giới CK, tự doanh CK, TVĐT và bảo lãnh PH CK
6	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (iv)	Hà Nội	92,00	92,00	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Hà Nội	55,00	55,00	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%) (*)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) (*)	Hoạt động chính
8	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Hà Nội	51,00	51,00	Bán lẻ trong siêu thị, bán lẻ trong cửa hàng tiện lợi
	Công ty con gián tiếp				
1	Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hà Nội	99,96	100,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hà Nội	99,08	99,12	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (v)	Hà Nội	98,69	99,80	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hà Nội	96,97	97,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Hà Nội	93,97	94,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Hà Nội	78,48	84,44	Dịch vụ CNTT, dịch vụ khác liên quan đến máy tính
7	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	TP Hồ Chí Minh	78,46	99,98	Sản xuất phần mềm
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Hà Nội	77,70	99,00	Dịch vụ thương mại điện tử, chuyển nhượng bất động sản
9	Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Hà Nội	52,91	98,18	Dịch vụ giáo dục
10	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Hà Nội	52,00	52,00	Dịch vụ giáo dục
11	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hà Nội	51,28	51,30	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (vi)	Hà Nội	46,92	51,00	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
13	Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	TP Hồ Chí Minh	38,50	70,00	Dịch vụ vận hành tòa nhà, chăm sóc duy trì cảnh quan
	Công ty liên kết gián tiếp				
1	Công ty TNHH Phú Thịnh Land	TP Hồ Chí Minh	43,80	43,80	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Hà Nội	20,10	21,39	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh Bất động sản

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

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

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

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

- 14.776.990 cổ phần (tương đương 6,57% cổ phần) từ Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2025/HĐCNCP/TLV- DIC với tổng giá trị nhận chuyển nhượng và các chi phí mua là 147.769.900.000 VND.

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

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

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

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

(iv) Toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Sky Villa") thuộc sở hữu của Công ty đang được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay của Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Gươm - Phòng giao dịch Thủ đô.

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

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

(*) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết tại một số đơn vị bao gồm tỷ lệ sở hữu trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con.

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

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

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

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

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.

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính 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 tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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 và các công ty con là giống nhau.

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hoặc lỗ chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất dưới sự kiểm soát chung.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được 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 và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty và các công ty con có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty và các công ty con nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")

BCC là thỏa thuận giữa Công ty/công ty con và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên. Các BCC của Công ty và các công ty con được thực hiện dưới hình thức chia lợi nhuận sau thuế ("LNST"). BCC chia LNST quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ; hoặc được phân chia lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hoạt động BCC.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm các chi phí xây dựng dở dang, hàng hóa là thành phẩm bất động sản của dự án, hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh quyền sử dụng đất, các chương trình phần mềm, quyền sở hữu công nghiệp và bản quyền được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất lâu dài không phải trích khấu hao. Các tài sản cố định vô hình khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

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

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị của các dự án Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

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

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

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đầu tư.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

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

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty và các công ty con thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ theo đường thẳng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn khoản vay.

Trái phiếu phát hành

Công ty và các công ty con phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn để tăng quy mô vốn hoạt động và thực hiện các chương trình, dự án đầu tư với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Đối với các bất động sản mà Công ty và các công ty con 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 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 (5) năm điều kiện tương tự nêu trên.

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của 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.

Doanh thu khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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.
Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và các công ty con 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 và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

5. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

a) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes ("Sunshine Homes")

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 29 tháng 9 năm 2025, Sunshine Homes trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,96%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Sunshine Homes tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền	242.791.281.225
Đầu tư tài chính ngắn hạn	7.733.295.154
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.263.535.411.761
Hàng tồn kho	446.058.323.403
Tài sản ngắn hạn khác	78.179.747.239
Các khoản phải thu dài hạn	1.100.000.000.000
Tài sản cố định	191.408.582.403
Bất động sản đầu tư	793.278.829.219
Tài sản dở dang dài hạn	127.936.101.404
Đầu tư tài chính dài hạn	3.228.089.701.549
Tài sản dài hạn khác	80.945.806.789
	13.559.957.080.146
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	4.992.082.440.420
Nợ dài hạn	2.344.493.608.888
	7.336.576.049.308
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	**574.870.000.701**
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**5.648.511.030.137**
Cổ đông không kiểm soát [b]	2.002.284.190
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	351.364.334.053
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**5.997.873.080.000**
[d] = [a] - [b] + [c]	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	242,791,281,225
Tiền chi để mua công ty con	-
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**242,791,281,225**

b) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ ("Sunshine Tây Hồ")

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 30 tháng 6 năm 2025, Sunshine Tây Hồ trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 54,5%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Sunshine Tây Hồ tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền	1.836.060.418
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.164.410.275
Các khoản phải thu ngắn hạn	13.028.184.814.857
Hàng tồn kho	224.922.236.485
Tài sản ngắn hạn khác	282.483.418.314
Nguyên giá TSCĐ hữu hình	61.580.000
Hao mòn TSCĐ hữu hình	(570.185)
Nguyên giá TSCĐ Vô hình	30.000.000
Hao mòn TSCĐ vô hình	(30.000.000)
	13.538.651.950.164
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	4.832.948.398.003
Nợ dài hạn	8.489.046.840.250
	13.321.995.238.253
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**216.656.711.911**
Cổ đông không kiểm soát [b]	98.578.803.920
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	426.922.092.009
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**545.000.000.000**
[d] = [a] - [b] + [c]	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ	
Tiền thu về từ công ty con	1.836.060.418
Tiền chi để mua công ty con	(545.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(543.163.939.582)**

c) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư DIA ("DIA")

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 27 tháng 8 năm 2025, DIA trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51,11%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của DIA tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền	197.083.402.164
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.569.189.568.001
Hàng tồn kho	167.144.863.341
Tài sản ngắn hạn khác	4.180.020.005
Các khoản phải thu dài hạn	1.013.602
Tài sản cố định	6.229.125.859
Tài sản dở dang dài hạn	6.499.941.215.006
Tài sản dài hạn khác	1.311.374.678
	13.445.080.582.656

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	4.149.246.616.815
Nợ dài hạn	7.004.000.000.000
	11.153.246.616.815
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**2.291.833.965.841**
Cổ đông không kiểm soát [b]	1.120.477.625.900
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	(21.356.339.941)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	**1.150.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	197.083.402.164
Tiền chi để mua công ty con	(1.150.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(952.916.597.836)**

d) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Wonderland ("Wonderland")

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 12 tháng 11 năm 2025, Wonderland trở thành công ty con của Sky Villa với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 51%. Theo đó, Wonderland thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 12 tháng 11 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 46,92% và 51,00%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Wonderland tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền	694.709.205.414
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.000.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.938.806.947.583
Tài sản ngắn hạn khác	67.269.823.581
Tài sản dở dang dài hạn	9.445.022.059.361
	17.145.808.035.939
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	8.297.277.679.250
Nợ dài hạn	7.154.899.540.276
	15.452.177.219.526
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**1.693.630.816.413**
Cổ đông không kiểm soát [b]	898.979.237.352
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	480.348.420.939
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	**1.275.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	694.709.205.414
Tiền chi để mua công ty con	(1.275.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(580.290.794.586)**

e) Hợp nhất kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land ("Thái Minh Land")

Như trình bày tại Thuyết minh số 01, ngày 31 tháng 12 năm 2025, Thái Minh Land trở thành công ty con của DIA với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 99,8%. Theo đó, Thái Minh Land thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết lần lượt là 98,69% và 99,80%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Thái Minh Land tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua VND
Tài sản	
Tiền	4.675.634.661
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.472.587.579.203
Tài sản ngắn hạn khác	111.088.285.134
Các khoản phải thu dài hạn	300.000.000
Tài sản dở dang dài hạn	2.352.459.332.508
Tài sản dài hạn khác	20.912.728
	7.941.131.744.234
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	5.748.066.231.755
Nợ dài hạn	1.501.203.316.780
	7.249.269.548.535
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**691.862.195.699**
Cổ đông không kiểm soát [b]	9.058.134.940
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [c]	742.339.939.241
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]	**1.425.144.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	4.675.634.661
Tiền chi để mua công ty con	(1.425.144.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(1.420.468.365.339)**

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	16.083.189.070	11.097.650.903
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.774.761.167.439	369.945.479.891
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	5.000.000.000
	4.800.844.356.509	**386.043.130.794**

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 4,55%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: lãi suất 3,1%/năm).

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.167.690.661.136**			**1.669.563.123.810**		
Cổ phiếu	253.835.300.000	284.236.885.200	-	417.939.240.000	457.138.433.800	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	*238.835.300.000*	*266.911.885.200*	-	*238.835.300.000*	*271.485.141.800*	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	*15.000.000.000*	*17.325.000.000*	-	*15.000.000.000*	*16.500.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	*Công ty con từ ngày 29 tháng 9 năm 2025*			*164.103.940.000*	*169.153.292.000*	-
Trái phiếu chưa niêm yết	913.855.361.136	(*)	-	1.251.623.883.810	(*)	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**1.476.890.114.339**		-	**1.051.172.593.041**		-
b1) Ngắn hạn	**1.081.719.836.545**		-	**483.645.644.383**		-
Tiền gửi có kỳ hạn	51.679.164.573	51.679.164.573	-	39.041.564.464	39.041.564.464	-
Trái phiếu (i)	30.040.671.972	(*)		444.604.079.919	(*)	
Cổ phiếu ưu đãi (ii)	1.000.000.000.000	(*)		-	(*)	
- Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	*500.000.000.000*	(*)		-	(*)	
- Công ty cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh	*500.000.000.000*	(*)		-	(*)	
b2) Dài hạn	**395.170.277.794**			**567.526.948.658**		
Trái phiếu (i)	6.520.919.712	(*)		512.298.128.658	(*)	
Cổ phiếu ưu đãi	388.649.358.082	(*)		55.228.820.000	(*)	
- Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Kinh Bắc (iii)	*333.420.538.082*			-		
- Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ (iv)	*55.228.820.000*			*55.228.820.000*		
	2.644.580.775.475		-	**2.720.735.716.851**		-
Trong đó:						
Chứng khoán kinh doanh tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	*1.096.190.661.136*			*1.209.493.923.810*		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	*2.797.390.111*			*446.755.616.511*		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	*6.520.919.712*			*506.458.982.193*		

(i) Phản ánh số dư trái phiếu của các công con của Công ty nắm giữ, chi tiết như sau:

Tổ chức phát hành	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm	Số lượng trái phiếu nắm giữ	Lãi suất (%/năm)
	VND	VND		
a. Ngắn hạn	**444.604.079.919**	**30.040.671.972**	**289.864**	
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình	-	16.372.072.479	158.750	9,17%
- Công ty TNHH Xây Dựng Hoàng Long	-	10.871.209.382	102.744	9,17%
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	-	2.188.818.424	20.602	9,17%
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	333.450.231.798	608.571.687	7.768	9,67%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (**)	107.528.824.392	-	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	3.625.023.729	-	-	-
b. Dài hạn	**512.298.128.658**	**6.520.919.712**	**62.129**	
- Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	-	3.625.023.729	35.475	9,17%
- Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	2.895.895.983	2.895.895.983	28.654	9,67%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (**)	277.047.012.703	-	-	-
- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (**)	225.907.501.820	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyên Bình	3.650.328.041	-	-	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	2.188.818.424	-	-	-
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	608.571.687	-	-	-

(ii) Phản ánh cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland – công ty con Công ty mua với số lượng nắm giữ là 5.000.000 cổ phần tại mỗi Công ty và cổ tức ưu đãi bằng 15% mệnh giá cổ phần ưu đãi (100.000 VND/ cổ phần) sau khi hoàn thành chuyển nhượng; và nhận được lãi từ tiền đặt mua cổ phần ưu đãi đến ngày hoàn thành mua cổ phần với mức lãi suất tương đương cổ tức ưu đãi nhận được hàng năm. Trong vòng 05 năm kể từ ngày hoàn thành mua cổ phần, tức ngày 12 tháng 4 năm 2026, Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh sẽ mua lại cổ phần ưu đãi theo giá bán lại 01 cổ phần ưu đãi tối thiểu bằng mệnh giá của cổ phần ưu đãi.

Như trình bày tại Thuyết minh số 14, Công ty Cổ phần BĐS Wonderland - Công ty con của công ty đã thế chấp toàn bộ 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này; và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này để bảo đảm cho trái phiếu phát hành.

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

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

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

(**) Trong năm, các tổ chức phát hành trái phiếu này trở thành công ty con của Công ty (xem thêm Thuyết minh số 01).

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.003.647.550.043	198.978.867.277
Phải thu từ hoạt động thầu phụ	242.931.344.314	-
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán thiết bị	42.338.271.417	50.293.769.506
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	2.675.597.553	364.532.825
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	36.934.548.761	30.017.838.459
	1.328.527.312.088	**279.655.008.067**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	402.739.518.207	44.736.740.525

9. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán liên quan đến dự án:		
Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho (i)	5.036.034.623.229	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (ii)	3.435.844.232.086	-
Dự án Sunshine Sky City (iii)	2.784.615.429.553	2.312.542.953.029
Dự án Noble Crystal Long Bien (iv)	991.354.190.162	-
Dự án Khu đô thị Nam Thăng Long (v)	513.899.283.352	-
Dự án Noble Palace Long Bien (vi)	459.308.619.994	-
Khác	95.814.480.982	398.791.729.972
	13.316.870.859.358	**2.711.334.683.001**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	4.839.400.485.885	2.312.542.953.029

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Noble Crystal Tay Ho và Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.

(ii) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Khu đô thị Nhịp sống mới – Dự án Noble Palace Tay Thang Long tại xã Ô Diên, Hà Nội.

(iii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Mỹ Thành phố Hồ Chí Minh.

(iv) Phản ánh các khoản trả trước cho các công ty liên quan đến các Hợp đồng xây dựng tại Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên.

(v) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long bao gồm các khoản thanh toán liên quan tới Dự án Trường học liên cấp tại Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn II tại Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội trên cơ sở hợp đồng đặt cọc số 08/HDDC-SSG-CWLD ngày 02 tháng 5 năm 2018 cùng các Thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ và sửa đổi hợp đồng đặt cọc được ký giữa ba bên là Công ty TNHH Phát triển Khu đô thị Nam Thăng Long; Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ.

(vi) Phản ánh số tiền trả trước cho Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến các Hợp đồng mua bán Bất động sản tại Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên, Hà Nội.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (i)	14.340.585.860.463	3.059.473.783.328
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	5.523.625.631.844	762.390.000.000
	19.864.211.492.307	**3.821.863.783.328**
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Các khoản cho vay các đối tác doanh nghiệp và cá nhân (ii)	1.100.000.000.000	-
Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	239.620.000.000	19.300.000.000
	1.339.620.000.000	**19.300.000.000**
Tổng cộng	**21.203.831.492.307**	**3.841.163.783.328**

(i) Phải thu cho vay phản ánh các khoản cho vay tín chấp các doanh nghiệp và cá nhân với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó một số khoản cho vay được gia hạn tới hết năm 2026 theo các phụ lục hợp đồng đã ký kết. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 4%/năm đến 12,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: 3%/năm đến 15,5%/năm). Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(ii) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT theo Hợp đồng số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Phụ lục số 01, Phụ lục số 02, Phụ lục số 03 về việc sửa đổi lãi suất khoản vay với hạn mức tối đa là 3.300.000.000.000 VND, khoản vay được chia làm 3 nhóm, mỗi nhóm có hạn mức lần lượt là 1.000.000.000.000 VND, 1.100.000.000.000 VND và 1.200.000.000.000 VND với thời hạn lần lượt là 29 tháng 3 năm 2026, 07 tháng 4 năm 2027 và 23 tháng 4 năm 2026. 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 Đồng Việt Nam, 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. Theo các Thỏa thuận gia hạn thời hạn khoản vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT, thời hạn của khoản vay nhóm I được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2026, còn đối với nhóm II là ngày 07 tháng 4 năm 2027.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Xuân Đỉnh đã thu hồi được 1.000.000.000.000 VND tương ứng với khoản cho vay nhóm I với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Xuân Đỉnh phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư 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.

11. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	21.839.191.402.414	509.841.100.000
- Đặt cọc/Nhận chuyển nhượng mua cổ phần/phần vốn góp (i)	*20.784.661.000.000*	*509.800.000.000*
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thanh Xuân	*4.000.000.000.000*	-
+ Đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Kita Invest	*3.000.000.000.000*	-
+ Đặt cọc/Nhận chuyển nhượng mua cổ phần/phần vốn góp khác	*13.784.661.000.000*	*509.800.000.000*
- Đặt cọc mua trái phiếu tại Công ty với Công ty Cổ phần KS Group (ii)	*547.900.000.000*	-
- Đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (iii)	*500.000.000.000*	-
- Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn khác	*6.630.402.414*	*41.100.000*
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (iv)	130.755.694.076	1.379.912.044.009
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	912.502.249.843	537.900.528.269
Phải thu về cổ tức	108.467.605.455	10.700.773.017
Tạm ứng	1.495.894.011	2.202.002.825
Phải thu về chuyển nhượng trái phiếu	-	49.038.336.863
Phải thu ngắn hạn khác	210.738.574.842	28.724.171.150
	23.203.151.420.641	**2.518.318.956.133**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Kita Invest (v)	5.812.167.950.339	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (vi)	990.068.000.000	990.068.000.000
Phải thu về hợp đồng ủy thác đầu tư	45.328.220.955	45.328.220.955
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	24.745.581.014	1.567.763.000
Phải thu dài hạn khác	2.466.181.601	2.800.230.066
	6.874.775.933.909	**1.039.764.214.021**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	3.106.601.951.792	186.253.353.480

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

(ii) Phản ánh khoản đặt cọc mua trái phiếu theo Hợp đồng số 1610/2025/HĐĐC/TML-KSG giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần KS Group ("Bên nhận đặt cọc") ngày 16 tháng 10 năm 2025. Bên nhận đặt cọc đồng ý bán cho Công ty 6.750.787 trái phiếu với mệnh giá 101.710 VND/trái phiếu với tổng giá trị 686.622.545.770 VND thuộc mã trái phiếu SHJCH2125002 do Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine phát hành ngày 25 tháng 5 năm 2021 và đáo hạn ngày 25 tháng 5 năm 2027. Loại trái phiếu thuộc mã trên là trái phiếu phát hành riêng lẻ bằng tiền VND có đảm bảo bằng tài sản. Ngày chuyển nhượng quyền sở hữu là ngày Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land thanh toán đủ tổng giá trị trái phiếu nêu trên.

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

(iv) Phản ánh khoản phải thu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con gián tiếp của Công ty với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang về tiền đảm bảo mua bán căn hộ thuộc dự án Sunshine Green Iconic trước khi dự án đủ điều kiện bán hàng và khoản phải thu giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty với các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Tòa S1, S2 và S4, dự án Sunshine Sky City và lãi chậm trả phát sinh theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán.

(v) Phản ánh các khoản góp vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư DIA - công ty con của Công ty theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHT/KITA-DIA ngày 07 tháng 10 năm 2025 và Phụ lục số 01 ngày 14 tháng 11 năm 2025 với Công ty Cổ phần Kita Invest vào Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp dịch vụ thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, Hà Nội với tổng giá trị vốn đã góp đến 31 tháng 12 năm 2025 là 5.812.167.950.339 VND. Hợp đồng có thời hạn kể từ ngày ký và duy trì hiệu lực đến hết thời hạn dự án. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận sau thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho Công ty tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng số tiền gồm 20.000 tỷ VND sau khi trừ đi ½ phần tiền sử dụng đất của dự án theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau khi đã trừ phần tiền sử dụng đất thuộc trách nhiệm của Công ty theo quy định tại phụ lục. Lợi nhuận và số tiền hợp tác sẽ được thanh toán tại ngày hết hạn hợp đồng hợp tác.

(vi) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh (bao gồm việc gia hạn thời hạn thực hiện) với phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 20 tháng 11 năm 2024:

a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại lô B2 và B3 của Phần Dự Án Hợp tác không chậm quá ngày 30 tháng 6 năm 2026, và xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty không chậm quá ngày 30 tháng 9 năm 2026.

b. Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.

c. Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.

d. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

e. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

f. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

12. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	5.880.677.980	-	(5.880.677.980)	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)
Các đối tượng khác	11.266.172.948	1.403.825.812	(9.862.347.136)	6.977.784.914	1.321.345.307	(5.656.439.607)
	17.146.850.928	**1.403.825.812**	**(15.743.025.116)**	**9.608.462.894**	**1.321.345.307**	**(8.287.117.587)**

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

13. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	107.089.677.470	-	8.641.125.121	-
Thành phẩm	1.033.011.378.187	*(743.970.875)*	831.504.504.950	-
- Thành phẩm bất động sản	*1.031.816.408.422*	-	*830.182.789.068*	-
- Thành phẩm khác	*1.194.969.765*	*(743.970.875)*	*1.321.715.882*	-
Hàng hóa (i)	13.545.461.216.276	(663.263.061)	26.240.863.429	(2.496.961.473)
Nguyên vật liệu	2.947.827.138	(270.859.959)	1.652.903.762	-
Công cụ dụng cụ	291.541.928	-	152.405.993	-
	14.688.801.640.999	**(1.678.093.895)**	**868.191.803.255**	**(2.496.961.473)**

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

(ii) Chi tiết số dư hàng hóa bao gồm:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Noble Palace Tây Hồ-Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tây Hồ- Boutique Mansion	13.413.221.411.550	-
Dự án Noble Palace Garden	107.722.244.209	-
Khác	24.517.560.517	26.240.863.429
	13.545.461.216.276	**26.240.863.429**

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ - Công ty con của Công ty đã thế chấp quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà tại Dự án Noble Palace Tây Hồ-Golf Mansion và Dự án Noble Palace Tây Hồ- Boutique Mansion để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quân Đội. Theo đó, sau ngày nhà ở được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, tài sản đảm bảo cho khoản vay là nhà ở và quyền sử dụng đất (nếu có) mà Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ được quyền nhận bàn giao và sở hữu, sử dụng theo Hợp đồng mua bán.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	875.309.104.977	568.995.928.682
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	307.512.945.754	40.966.237.096
Chi phí trả trước khác	52.245.283.669	5.698.138.644
	1.235.067.334.400	**615.660.304.422**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	70.814.249.214	4.935.932.998
Chi phí khác	18.119.039.129	3.045.793.764
	88.933.288.343	**7.981.726.762**

(i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất được các công ty con ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các khế ước nhận nợ của các công ty con phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình, dự án theo thời gian của khoản vay.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/bù trừ trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	18.821.704.892	367.320.615	16.905.768.709	61.409.243	2.344.666.041
Thuế khác	257.855.286	213.880.400	577.102.627	151.843.515.372	151.738.148.431
	19.079.560.178	**581.201.015**	**17.482.871.336**	**151.904.924.615**	**154.082.814.472**
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	370.062.154.479	559.682.466.177	2.391.842.510.424	566.203.217.328	2.755.383.913.752
Thuế thu nhập doanh nghiệp	198.505.404.315	218.951.237.033	2.353.445.756.854	190.865.248.702	2.580.037.149.500
Thuế thu nhập cá nhân	6.730.771.970	1.628.549.111	51.708.829.890	48.232.073.127	11.836.077.844
Thuế khác	744.937.082	1.480.252.391.647	27.324.774.337	470.632.941.632	1.037.689.161.434
	576.043.267.846	**2.260.514.643.968**	**4.824.321.871.505**	**1.275.933.480.789**	**6.384.946.302.530**

(*) Chủ yếu bao gồm khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**272.615.959.598**	**59.089.593.450**	**19.586.798.431**	**76.409.376.084**	**427.701.727.563**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	183.661.792.446	6.631.223.199	1.674.366.803	98.671.016.151	290.638.398.599
Tăng trong năm	620.106.368	1.704.716.364	169.293.297	9.231.563.636	11.725.679.665
Thanh lý nhượng bán	(379.388.534)	(134.827.783)	-	(30.000.000)	(544.216.317)
Phân loại lại	(182.042.206)	182.042.206	-	-	-
Số dư cuối năm	**456.336.427.672**	**67.472.747.436**	**21.430.458.531**	**184.281.955.871**	**729.521.589.510**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	**18.176.672.122**	**34.054.557.523**	**8.515.081.624**	**35.302.712.164**	**96.049.023.433**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	22.910.862.740	6.367.662.979	1.396.667.493	83.645.282.781	114.320.475.993
Khấu hao trong năm	9.272.172.182	8.454.072.247	1.747.916.548	10.467.734.573	29.941.895.550
Thanh lý nhượng bán	(197.090.438)	(60.407.133)	-	-	(257.497.571)
Phân loại lại	37.982.736	(37.982.736)	-	-	-
Số dư cuối năm	**50.200.599.342**	**48.777.902.880**	**11.659.665.665**	**129.415.729.518**	**240.053.897.405**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**254.439.287.476**	**25.035.035.927**	**11.071.716.807**	**41.106.663.920**	**331.652.704.130**
Tại ngày cuối năm	**406.135.828.330**	**18.694.844.556**	**9.770.792.866**	**54.866.226.353**	**489.467.692.105**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 85.385.946.668 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.254.249.396 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 28, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi của Sunshine Homes tại Dự án Sunshine Center với giá trị còn lại là 7.000.372.484 VND được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 06 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud "Unicloud" (công ty con của Công ty) đã thế chấp 04 xe ô tô con với tổng giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.684.674.478 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.533.774.478 VND) theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Unicloud tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 01/2024/12202941/HĐTD ngày 15 tháng 8 năm 2024.

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Bản quyền	Quyền sở hữu công nghiệp	Quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**38.754.751.716**	**8.771.585.049**	**117.800.000**	**-**	**47.644.136.765**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	13.349.263.763	-	-	7.698.160.000	21.047.423.763
Tăng do mua sắm	32.200.000	-	-	-	32.200.000
Số dư cuối năm	**52.136.215.479**	**8.771.585.049**	**117.800.000**	**7.698.160.000**	**68.723.760.528**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	**26.697.385.654**	**4.413.326.008**	**18.641.590**	**-**	**31.129.353.252**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.744.656.850	-	-	-	7.744.656.850
Khấu hao trong năm	3.922.323.976	878.421.732	8.691.864	-	4.809.437.572
Số dư cuối năm	**38.364.366.480**	**5.291.747.740**	**27.333.454**	**-**	**43.683.447.674**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**12.057.366.062**	**4.358.259.041**	**99.158.410**	**-**	**16.514.783.513**
Tại ngày cuối năm	**13.771.848.999**	**3.479.837.309**	**90.466.546**	**7.698.160.000**	**25.040.312.854**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 21.573.507.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 15.756.834.272 VND).

18. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**497.828.791.375**	**39.356.272.393**	**537.185.063.768**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.340.676.544.205	1.833.485.455	1.342.510.029.660
Thanh lý nhượng bán	(28.478.102.565)	-	(28.478.102.565)
Giảm khác	(4.357.279.303)	-	(4.357.279.303)
Số dư cuối năm	**1.805.669.953.712**	**41.189.757.848**	**1.846.859.711.560**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**85.603.396.095**	**39.096.029.206**	**124.699.425.301**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	547.430.796.512	1.800.403.929	549.231.200.441
Khấu hao trong năm	16.195.701.095	70.709.639	16.266.410.734
Thanh lý nhượng bán	(2.025.950.778)	-	(2.025.950.778)
Giảm khác	(4.715.491.186)	-	(4.715.491.186)
Số dư cuối năm	**642.488.451.738**	**40.967.142.774**	**683.455.594.512**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**412.225.395.280**	**260.243.187**	**412.485.638.467**
Tại ngày cuối năm	**1.163.181.501.974**	**222.615.074**	**1.163.404.117.048**

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

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City (i)	182.037.858.281	16.813.285.199	165.224.573.082	210.515.960.846	14.405.119.830	196.110.841.016
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Golden River (ii)	127.738.322.288	7.360.193.210	120.378.129.078	127.738.322.288	3.683.407.710	124.054.914.578
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside (iii)	101.597.857.695	100.043.496.579	1.554.361.116	101.597.857.695	99.941.790.063	1.656.067.632
Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace (iv)	97.332.922.939	8.832.061.546	88.500.861.393	97.332.922.939	6.669.107.698	90.663.815.241
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội (v)	564.855.249.006	381.544.373.741	183.310.875.265	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	337.081.939.145	5.254.490.639	331.827.448.506	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội (vi)	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội (v)	78.998.778.435	78.998.778.435	-	-	-	-
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	15.500.167.262	50.587.879.420	-	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội (v)	55.901.282.302	35.982.194.750	19.919.087.552	-	-	-
	1.846.859.711.560	**683.455.594.512**	**1.163.404.117.048**	**537.185.063.768**	**124.699.425.301**	**412.485.638.467**

(i) Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Ngày 13 tháng 10 năm 2025, tài sản là Hợp đồng chuyển nhượng Khu du lịch thương mại số 01/2022/HĐKT/UNC-DYNAMIC/S1.A1 01.03 đã được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi nhánh Nhà Bè.

(ii) Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Golden River bao gồm toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Sunshine Golden River để bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m^2 thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sàn thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các tài sản này đã được giải chấp.

(iv) Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) đã thế chấp diện tích Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 88.500.861.393 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 90.663.815.241 VND) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 004/23/HĐTC-QTS/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty TNHH Giải pháp Thiện Tài với Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 014/23/HĐTD/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 012/23/HĐHM/0800-12558 ngày 17 tháng 01 năm 2023 và các hợp đồng sửa đổi bổ sung/phụ lục hợp đồng kèm theo. Ngày 11 tháng 3 năm 2026, toàn bộ bất động sản đầu tư này đã được giải chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long – Chi Nhánh Hà Nội.

(v) Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - công ty con của Công ty có các bất động sản đầu tư được dùng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki như sau:

- 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 gián tiếp 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).

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes - công ty con của Công ty 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)

(vi) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 05 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc Khu thương mại, nhà trẻ thuộc Dự án Sunshine City mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – Công ty con gián tiếp của Công ty đang được thế chấp cho Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng ("VPBank") để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Marina.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.987.337.142.068	2.873.798.610.810
Dự án Noble Crystal Tay Ho (ii)	9.961.375.966.708	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long (iii)	4.571.980.553.883	-
Dự án Noble Crystal Long Biên (iv)	2.352.459.332.508	-
Dự án Sunshine Center (v)	127.982.942.807	-
Dự án khác	923.410.998	495.126.578
	20.002.059.348.972	**2.874.293.737.388**

(i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City của Lô đất B1 (không bao gồm toàn bộ diện tích thương mại dịch vụ và diện tích thương phẩm đã bán thuộc tòa S1) để đảm bảo cho các khoản cấp tín dụng của Công ty TNHH Dynamic Innovation và của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và Lô đất B4 để đảm bảo cho khoản cấp tín dụng của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(ii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long, thuộc dự án "Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River (Noble Crystal Tay Ho)". Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích phát sinh liên quan đến việc đầu tư, phát triển và khai thác dự án để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, phần tài sản đảm bảo bao gồm chi phí thực hiện dự án "Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River" tại lô đất CT01 – Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, thuộc phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.

(iii) Phản ánh chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của Dự án Noble Palace Tay Thang Long. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, dự án đã nghiệm thu và bàn giao một phần, hiện đang tiếp tục triển khai xây dựng. Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (công ty con của Công ty) đã thế chấp toàn bộ các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, kinh doanh quản lý dự án, toàn bộ các công trình xây dựng, hạng mục tài sản, quyền tài sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai liên quan đến Dự án Sunshine Grand Capital từ Phân khu A - Zone 2 (393 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) để bảo đảm cho các khoản cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng.

(iv) Phản ánh giá trị công trình xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (tên thương mại: Noble Crystal Long Biên) do Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land – công ty con của Công ty là chủ đầu tư. Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28, Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land (công ty con của Công ty) đã thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở đã hình thành/hình thành trong tương lai của Dự án cùng với quyền tài sản phát sinh từ Dự án để đảm bảo cho khoản tiền vay Ngân hàng TMCP Quân Đội.

(v) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư bao gồm diện tích văn phòng, sàn thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Như trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28, các tài sản này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Dự án Noble Crystal Tay Ho	520.107.952.332	-
Dự án Noble Palace Tay Thang Long	381.584.776.544	-
Dự án Noble Crystal Long Bien	148.212.396.025	-
Dự án Sunshine Sky City	27.233.811.734	44.018.445.275
	1.077.138.936.635	**44.018.445.275**

20. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty TNHH Phú Thịnh Land (i)	1.475.912.000.000	1.475.950.033.800	600.000.000.000	600.026.600.154
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (ii)	1.176.471.000.000	1.177.506.423.623	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (iii)	-	-	1.058.027.000.000	1.058.018.568.254
	2.652.383.000.000	**2.653.456.457.423**	**1.658.027.000.000**	**1.658.045.168.408**

(i) Trong năm, Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển tiền góp vốn tăng vốn điều lệ tại Công ty TNHH Phú Thịnh Land với số tiền 875.912.000.000 VND.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con gián tiếp của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh số 27 và 28.

(iii) Ngày 13 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 70.000.000 cổ phần tương đương 27,22% vốn điều lệ và 31.649.920 cổ phần tương đương 12,30% vốn điều lệ tại tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô lần lượt cho cho Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt, với tổng giá chuyển nhượng là: 1.058.027.000.000 VND.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Kita Invest (i)	5.002.000.280.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG (ii)	236.539.700.000	(1.678.325.000)	121.732.325.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iii)	63.000.000.000	(297.077.988)	63.000.000.000	(847.404.351)
Công ty Cổ phần TĐ truyền thông và giải trí ODE	21.610.800.000	-	21.610.800.000	-
	5.713.150.780.000	**(1.975.402.988)**	**206.343.125.000**	**(847.404.351)**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư DIA – công ty con của Công ty sở hữu 121.150.943 cổ phần (tương đương 18,2% vốn điều lệ) tại Công ty Cổ phần Kita Invest với tổng giá trị đầu tư lũy kế là 5.002.000.280.000 VND. Công ty Cổ phần Kita Invest là bên nhận quyền và lợi ích phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán kết hợp thương mại trên lô đất CT05 và CT06 thuộc KĐT Nam Thăng Long, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine SkyVilla - công ty con của Công ty nắm giữ số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG với số lượng lần lượt là 1.912.000 cổ phiếu và 1.870.000 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ 2,25% và 2,2% vốn cổ phần.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes.

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH phát triển khu đô thị Nam Thăng Long	694.143.756.427	694.143.756.427	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	371.377.917.608	371.377.917.608	322.755.871.463	322.755.871.463
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	192.342.761.923	192.342.761.923	-	-
Các đối tượng khác	393.825.097.568	393.825.097.568	128.163.747.320	128.163.747.320
	1.651.689.533.526	**1.651.689.533.526**	**450.919.618.783**	**450.919.618.783**
Trong đó:				
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	470.260.192.686		327.317.419.232	

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án :		
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long	10.547.603.717.574	-
- Dự án Sunshine Sky City	5.881.689.708.195	5.363.530.162.879
- Dự án Noble Crystal Long Bien	5.149.552.916.373	-
- Dự án Noble Crystal Tay Ho	2.677.978.954.328	-
- Dự án Noble Palace Long Bien	151.276.682.326	-
- Dự án Noble Palace Garden	59.008.321.956	-
- Dự án Sunshine Golden River	29.774.997.971	43.352.304.461
- Dự án Sunshine Garden	5.177.131.339	
Các đối tượng khác	53.982.709.940	270.739.363.200
	24.556.045.140.002	**5.677.621.830.540**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	121.179.249.546	249.797.877.694

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	2.507.841.807.253	250.365.429.438
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	961.408.442.197	297.236.780.825
Trích trước chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	888.828.778.217	89.406.382.200
Trích trước chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ	781.629.947.565	-
Khác	73.476.770.508	10.630.136.326
	5.213.185.745.740	**647.638.728.789**
b. Dài hạn		
Phải trả lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	34.986.183.369	23.438.307.041
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	-
Trích trước chi phí lãi vay	-	278.219.179
	170.866.848.994	**23.716.526.220**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	247.007.697.931	234.670.687.758

(i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.

(ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, Dự án Noble Palace Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Thang Long được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8,5%-14%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.

(iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu học phí nhận trước	19.518.014.083	-
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng	1.246.243.599	275.499.901
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	500.784.221	2.521.705.917
Khác	126.474.948	444.716.091
	26.250.320.343	**3.241.921.909**
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	172.567.992.270	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	42.718.519.586	-
	215.286.511.856	**-**

(i) Theo hợp đồng chuyển nhượng số 1111HĐCN/SAD-TLV giữa Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con gián tiếp của Công ty ("Bên A") với Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt ("Bên B"), Bên A 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.

25. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a. Ngắn hạn			
Nhận góp vốn Hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	3.921.500.000.000	-
- Dự án Noble Crystal Tay Ho và Dự án Noble Palace Tay Ho – River Mansion	*(i.1)*	*2.001.000.000.000*	-
- Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion và dự án Noble Palace Tay Ho – Boutique Mansion	*(i.2)*	*1.532.000.000.000*	-
- Dự án Sunshine Green Iconic	*(i.3)*	*388.500.000.000*	-
Đặt cọc dịch vụ môi giới		789.243.852.876	-
Kinh phí bảo trì	(ii)	475.925.667.002	146.614.265.720
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	(iii)	225.000.000.000	-
Ông Dương Văn Phúc	(iii)	-	265.000.000.000
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	(iv)	143.157.396.582	-
Nhận đặt cọc, ký cược ký quỹ ngắn hạn		19.424.624.314	520.000.000
Các khoản phải trả khác		138.780.384.470	23.853.430.925
		5.713.031.925.244	**435.987.696.645**
b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	15.988.805.400.000	4.030.736.000.000
- Dự án Noble Palace Tay Thang Long và các dự án tiềm năng khác	*(i.4)*	*8.497.698.400.000*	-
- Hợp tác và phát triển các chương trình, kinh doanh và đầu tư dự án tiềm năng	*(i.5)*	*3.300.000.000.000*	-
- Dự án Sunshine Sky City	*(i.6)*	*3.415.000.000.000*	*3.345.700.000.000*
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc	*(i.7)*	*776.107.000.000*	*685.036.000.000*
Đặt cọc dịch vụ môi giới	(v)	16.631.421.300.000	842.000.000.000
Khác		1.835.428.012	912.878.637
		32.622.062.128.012	**4.873.648.878.637**

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

(i.1) Phản ánh khoản phải trả về nhận vốn góp hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-mart, Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas và Công ty TNHH BĐS Đức Tú để ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Nhà ở cao tầng Noble Crystal Tay Ho kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng Noble Palace Tay Ho tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội lần lượt theo các hợp đồng số 2010/HDHT/WDL-SMART ngày 20 tháng 10 năm 2023, số0611/HDHT/WDL-ECVT ngày 06 tháng 11 năm 2023 và số 2010/HDHT/WDL-DT ngày 20 tháng 10 năm 2023 với cùng số tiền là 667.000.000.000 VND. Lãi suất hợp tác đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13%/năm).

(i.2) Dự án Noble Palace Tay Ho – Golf Mansion, Boutique Mansion: Chủ đầu tư Dự án là Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 1.532.000.000.000 VND. Các Hợp đồng có thời hạn 04 năm kể từ ngày nhận số tiền hợp tác đầu tiên với lợi ích phân chia từ 8%-9%/năm tính trên giá trị vốn góp;

(i.3) Dự án Sunshine Green Iconic: Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên ("Long Biên") - công ty con của Công ty phải trả Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát ("Đại Phát") vốn hợp tác kinh doanh theo hợp đồng số 2510/HDHT/LB-ĐP ngày 25 tháng 10 năm 2023. Vốn hợp tác ưu tiên sử dụng thực hiện dự án Sunshine Green Iconic. Long Biên sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp của Đại Phát hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) 36 tháng/lần kể từ ngày Long Biên nhận vốn hợp tác từ Đại Phát. Hợp đồng có hiệu lực đến ngày 25 tháng 10 năm 2026. Tại thời điểm hoàn trả nêu trên, Long Biên đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho Đại Phát tính trong mọi trường hợp tối thiểu là 39% giá trị vốn của Đại Phát;

(i.4) Dự án Noble Palace Tay Thang Long: Chủ đầu tư là DIA - công ty con của Công ty nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 8.497.698.400.000 VND. Các Hợp đồng có thời hạn từ 48 tháng đến 60 tháng kể từ ngày nhận đủ vốn góp với lợi ích từ 7%/năm đến 16%/năm tính trên giá trị vốn góp;

(i.5) Phản ánh khoản nhận góp hợp tác đầu tư của Wonderland - công ty con của Công ty nhận vốn góp hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 3.300.000.000.000 VND để tìm kiếm, đánh giá và thực hiện các chương trình và dự án kinh doanh, đầu tư tiềm năng (mua/chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại các công ty chủ đầu tư dự án bất động sản). Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 05 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp với Lãi suất hợp tác đầu tư tối đa 16%/năm tính trên giá trị vốn góp;

(i.6) Dự án Sunshine Sky City: Chủ đầu tư là Dynamic Innovation - công ty con của Công ty nhận vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác với tổng giá trị 3.415.000.000.000 VND. Hợp đồng có thời hạn từ 02 - 05 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp với lợi ích tăng thêm từ 8%/năm – 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư;

(i.7) Phản ánh khoản nhận góp hợp tác đầu tư của Sky Villa – công ty con của Công ty đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 25 tháng 11 năm 2024 có giá trị vốn góp là 776.107.000.000 VND. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận sau thuế của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại cho bên góp vốn 36 tháng/lần kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn và định kỳ 3 tháng/lần trích trước từ Lợi ích phân chia tối thiểu theo tỷ lệ 2,5% tính trên giá trị vốn góp.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City, Dự án Sunshine Golden River, Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản tài tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

(iii) Theo thỏa thuận ba bên số 01/2025/TBB ngày 25 tháng 12 năm 2025 về việc kế thừa và cấn trừ nghĩa vụ thanh toán giữa Ông Dương Văn Phúc, Công ty Cổ phần Phát triển S.I và Công ty, các bên đồng ý và ghi nhận rằng, kể từ ngày Ký Thỏa thuận ba bên, toàn bộ nghĩa vụ thanh toán khoản phải trả của Công ty với Ông Dương Văn Phúc có giá trị 225.000.000.000 VND sẽ được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

(iv) Phản ánh khoản phải trả do thanh lý các hợp đồng với các khách hàng mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City, Sunshine Garden, Sunshine Palace, Sunshine Capital Tây Thăng Long tương ứng với số tiền khách hàng đã trả trước cho các hợp đồng mua bán căn hộ.

(v) Phản ánh khoản Đặt cọc từ các bên cho Sunshine Tây Hồ - công ty con của Công ty để được thực hiện dịch vụ môi giới tiếp thị và phân phối độc quyền Sản Phẩm thuộc Dự án Wonder Villas và Dự án I.B.29. Thời hạn hợp đồng là 36 tháng kể từ ngày 15 tháng 9 năm 2025. Khoản Đặt cọc sẽ được hoàn trả từng phần tương ứng với số Sản Phẩm được các bên môi giới/phân phối cho Công ty và hoàn trả toàn bộ khoản Đặt cọc còn lại, tương ứng với Giá phân phối của các Sản phẩm chưa phân phối/môi giới bán hết khi hết thời hạn/tiến độ phân phối/môi giới Sản phẩm theo quy định của hợp đồng.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Số đầu năm			Trong năm	Số cuối năm
	VND			VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng
Vay ngắn hạn	**270.749.893.278**	**2.380.297.000.000**	**5.408.336.140.420**	**4.987.484.685.423**	**3.071.898.348.275**
Vay ngắn hạn ngân hàng	**142.564.893.278**	**337.737.000.000**	**-**	**480.301.893.278**	**-**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	142.564.893.278	-	-	142.564.893.278	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	-	337.737.000.000	-	337.737.000.000	-
Vay các đối tác (i)	**128.185.000.000**	**2.042.560.000.000**	**5.408.336.140.420**	**4.507.182.792.145**	**3.071.898.348.275**
Vay dài hạn đến hạn trả (viii)	**466.594.360.880**	**5.561.484.169.835**	**1.429.550.427.119**	**1.369.728.478.532**	**6.087.900.479.302**
Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	**466.594.360.880**	**2.469.523.666.098**	**1.429.375.810.445**	**1.369.728.478.532**	**2.995.765.358.891**
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	-	821.500.000.000	644.950.000.000	594.350.000.000	872.100.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	-	-	273.164.000.000	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hoàn Kiếm	193.430.360.880	1.648.023.666.098	784.425.810.445	502.214.478.532	2.123.665.358.891
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	**-**	**3.091.960.503.737**	**174.616.674**	**-**	**3.092.135.120.411**
	737.344.254.158	**7.941.781.169.835**	**6.837.886.567.539**	**6.357.213.163.955**	**9.159.798.827.577**

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

(ii) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 28 - Vay và Nợ thuê tài chính dài hạn.

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm			Trong năm	Số cuối năm
	VND			VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng
Vay dài hạn					
Vay dài hạn ngân hàng	495.809.541.320	19.726.147.164.950	1.101.665.291.117	5.791.978.478.532	15.531.643.518.855
- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam (i)	-	13.561.253.316.780	170.000.000.000	5.016.600.000.000	8.714.653.316.780
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	222.645.541.320	6.164.893.848.170	931.665.291.117	502.214.478.532	6.816.990.202.075
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	273.164.000.000	-	-	273.164.000.000	-
Các đối tác khác (iii)	179.935.100.000	139.950.000.000	2.801.396.878.039	2.164.883.080.238	956.398.897.801
Trái phiếu dài hạn (iv)	-	4.063.329.757.123	174.616.674	-	4.063.504.373.797
	675.744.641.320	**23.929.426.922.073**	**3.903.236.785.830**	**7.956.861.558.770**	**20.551.546.790.453**
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	*466.594.360.880*				*6.087.900.479.302*
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	*209.150.280.440*				*14.463.646.311.151*

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	6.087.900.479.302	466.594.360.880
Trong năm thứ hai	7.323.754.804.676	198.061.540.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	7.139.891.506.475	11.088.740.440
	20.551.546.790.453	**675.744.641.320**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở Thuyết minh số 22)	6.087.900.479.302	466.594.360.880
Số phải trả sau 12 tháng	**14.463.646.311.151**	**209.150.280.440**

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

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hợp đồng tín dụng số 304370.25.065 .37522779.TD ngày 23/05/2025	3.780.000.000.000	23/05/2029	Theo lãi suất công bố theo từng lần giải ngân	- Bù đắp chi phí đã thanh toán từ vay vốn theo hợp đồng mua bán nhà ở ký với Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long - Thực hiện phương án kinh doanh 234 Căn hộ ở Thấp tầng trên lô đất TT0-1 đến TT-19 tại Khu đô thị Nam Thăng Long ("Dự án Wonder Villas")	- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán theo các hợp đồng mua bán nhà ở số 01/SC/H-CO/TT01-TT07/2025 ngày 17/03/2025; số 02/SC/H-CO/TT08-TT19/2025 ngày 17/03/2025; số 03/SC/H-CO/TT14-TT19/2025 ngày 17/03/2025 và các phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng
		Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại (MBV) theo thỏa thuận giữa các bên, với giá trị dư nợ đã được chuyển giao đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.400.000.000.000 VND. Theo đó, các Hợp đồng/Thỏa thuận cấp tín dụng, đảm bảo đã ký kết giữa Công ty và MB tiếp tục được thực hiện theo các nội dung đã ký kết. MB là đại diện của MBV thực hiện: (i) Quyền và nghĩa vụ của bên cho vay, bên nhận tài sản đảm bảo và các nội dung của các Thỏa thuận/Hợp đồng cấp tín dụng, Hợp đồng đảm bảo đã ký; (ii) MB tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.					
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Hợp đồng cấp tín dụng số 281275.25.065 .355211.TD ngày 21 tháng 02 năm 2025; Phụ lục hợp đồng kèm theo số 281275.25.065 .355211.TD.PL 01 ngày 11 tháng 9 năm 2025	3.573.400.000.000	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo lãi suất công bố từng lần giải ngân nhằm tài trợ vốn thực hiện Dự án Sunshine Grand Capital	Thanh toán chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital (Tên mới là Noble Palace Tay Thang Long) tại xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.	Theo hợp đồng thế chấp số 281277.25.065.355211.BD ngày 21 tháng 02 năm 2025 và Hợp đồng thế chấp số 326650.25.065.355211.BD ngày 11 tháng 8 năm 2025 và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo, các khoản vay nêu trên được bảo đảm bằng: toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán giữa Khách hàng và bên mua nhà đối với Phân khu A - Zone 2 (393 lô đất) và Phân khu B - Zone 4 (20 lô đất) thuộc Dự án Sunshine Grand Capital và các tài sản đảm bảo, biện pháp bảo đảm khác theo thỏa thuận/cam kết của Bên bảo đảm với Ngân hàng Quân đội (như trình bày tại Thuyết minh số 19).

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
		MB đã chuyển giao quyền sở hữu/quyền đòi nợ một phần các khoản nợ thuộc hợp đồng cấp tín dụng này cho Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại ("MBV") theo thỏa thuận giữa các bên, với giá trị dư nợ đã được chuyển giao đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.572.400.000.000 VND. Tuy nhiên MB vẫn tiếp tục quản lý Khoản nợ, tài sản bảo đảm của Khoản nợ, quản lý hồ sơ, tài liệu của Khoản nợ, giám sát Khoản nợ và các vấn đề khác liên quan đến Khoản nợ đã bán. MB là Đơn vị thu hộ toàn bộ khoản tiền (bao gồm cả gốc, lãi, phí và các nghĩa vụ tài chính khác) mà Công ty phải trả. Do đó, Công ty vẫn có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản phải trả cho MB.				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Hợp đồng cấp tín dụng số 244239.24.065 .33205074.TD ngày 17 tháng 9 năm 2024	1.361.253.316.780	48 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là ngày 18 tháng 9 năm 2024, ân hạn gốc 24 tháng	Lãi suất được quy định trong từng văn bản nhận nợ theo thỏa thuận từ hai bên, điều chỉnh định kỳ 06 tháng/lần. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 11%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10,5%)	Thanh toán chi phí đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CT5 và ô đất ký hiệu B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên	- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại các ô đất ký hiệu B3/CT5, B4/CT6 thuộc ô quy hoạch C14, phường Phúc Đồng, quận Long Biên (như trình bày tại Thuyết minh số 19); - Toàn bộ cổ phần/phần vốn góp thuộc sở hữu của các cổ đông/thành viên góp vốn tại Thái Minh Land.
	Tổng cộng	**8.714.653.316.780**				

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

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm VND	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Hợp đồng số 25267/23MB/HĐTD ngày 27 tháng 12 năm 2023	5.787.775.019.635	36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Lãi suất quy định tại từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận	-Bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas LC nội địa để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội. - Thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản giữa Công ty TNHH phát triển đô thị Nam Thăng Long (CWLD) và Công ty Cổ phần Wonderland - Phát hành Bảo lãnh cho người mua nhà tại Dự án	Toàn bộ tài sản, quyền tài sản, và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác tiêu thụ sản phẩm tại Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal Tây Hồ tại Ô đất ký hiệu CT01 thuộc khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội (như trình bày tại Thuyết minh số 19); -Tài sản là số dư và quyền tài sản phát sinh trên tài khoản mở tại HDBank, cụ thể: Tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua, góp vốn, huy động vốn khác tại Dự án; - Toàn bộ các khoản tiền gửi, tiền ký quỹ tại HDBank; - Toàn bộ cổ phần của các cổ đông góp vốn trong Công ty cổ phần Wonderland; - 17 triệu cổ phần thuộc sở hữu của ông Đỗ Anh Tuấn Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine.

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
		VND				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - Công ty con gián tiếp của Công ty	Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024	1.000.000.000.000	Tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Lãi suất quy định từng khế ước nhận nợ theo thỏa thuận	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình.	

Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Toàn bộ cổ phần của Xuân Đỉnh tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình giá trị 1.176.471.000.000 VND (như trình bày tại Thuyết minh số 20);
- 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 Đỉnh trị giá 1.000.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Nguyễn Văn Kính tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 49.950.000.000 VND và tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình là 1.500.000.000.000 VND;
- Toàn bộ phần vốn góp, quyền và lợi ích phát sinh từ phần vốn góp của Ông Đỗ Văn Trường - Bên liên quan của Công ty tại Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là 5.550.000.000 VND;
- Tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại một phần phân khu B (ô đất ký hiệu quy hoạch từ B.NV-I.62 đến B.NV-I.72, B.NV-I.82, N.NV-I.93, từ B.NV-II.1 đến B.NV-II.12, từ B.NV-II.18 đến B.NV-II.44, từ B.NV-II.46 đến B.NV-II.50) thuộc Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận, Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội (Sunshine Heritage Phúc Thọ) do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng tại địa chỉ Lô CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty làm Chủ đầu tư;
- Toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thấp tầng Sunshine Crystal River tại địa chỉ Lô CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty là Chủ đầu tư;
- Bảo lãnh cá nhân Ông Đỗ Anh Tuấn - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - Bên liên quan của Công ty;
- Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland - Bên liên quan của Công ty.

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

Công ty	Hợp đồng	Số cuối năm	Đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
		VND				
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022	29.215.180.440	36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu	Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ	Thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng-chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Nam Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River)	- Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại dự án Sunshine Golden River. - Toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. - 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine. - Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyên thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Sunshine Golden River (như trình bày tại Thuyết minh số 13). - Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 04 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển Đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. - Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng Tư vấn dịch vụ và môi giới Bất động sản số 0605/HDDVTV/SSSKYVILLA-EC ngày 06 tháng 05 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. - Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm mua bán căn hộ tại dự án Sunshine Golden River được ký kết giữa Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng.
	Tổng cộng	**6.816.990.200.075**				

(iii) Phản ánh các khoản vay dài hạn từ các đối tác là doanh nghiệp với số dư vay tại thời điểm cuối kỳ là 956.398.897.801 VND đồng với lãi suất cho vay lãi suất từ 10%/năm đến 12%/năm. Thời gian đáo hạn các khoản vay tính từ thời điểm cuối kỳ từ 2-5 năm.

(iv) Phản ánh khoản trái phiếu dài hạn của Sunshine Homes và Wonderland – công ty con của Công ty. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (*)						
Gói 1 (XDCCH2124001)						
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			-		
Gói 2 (XDCCH2125002)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*971.369.253.386*	*9,17%*	*4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027*	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-					
	971.369.253.386			-		
Gói 3 (XDCCH2126003)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.200.000.000.000*	*9,17%*	*5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026*		-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	*(145.892.658)*			-		
	1.199.854.107.342			-		
Tổng	**3.098.315.060.728**			-		
Wonderland						
WDLCH2126001 (**)	965.300.000.000	9,17%	Kỳ hạn 60 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả một lần vào ngày đáo hạn là ngày 12 tháng 04 năm 2026, lãi trái phiếu được trả định kỳ 24 tháng/lần từ ngày phát hành	-	-	-
Chi phí phát hành	(110.684.931)					
Tổng	**965.189.315.069**			-		
				-		
Tổng cộng	**4.063.504.373.797**			-		

(*) 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – công ty con 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 10);
- 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 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.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Xuân Đỉnh đã thanh toán toàn bộ gói 1 (XDCCH2124001) với tổng giá trị 927.091.700.000 VND cho trái chủ.

(**) Trái phiếu dài hạn Wonderland – công ty con của Công ty phát hành riêng lẻ với mục đích mua cổ phần ưu đãi tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và cổ phần ưu đãi của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Đơn vị đăng ký và lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind. Trái phiếu được đảm bảo bằng 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này và 5.000.000 cổ phần ưu đãi cổ tức thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh cùng toàn bộ quyền, quyền lợi hoặc lợi ích liên quan đến cổ phần này như trình bày tại Thuyết minh số 07 và quyền tài sản Dự án Khu dân cư và Thương mại dịch vụ Phường Quảng Phú, tỉnh Thanh Hóa của Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú – bên liên quan của Wonderland.

Theo nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ) số 02/2026/WDL/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 3 năm 2026 liên quan đến mã trái phiếu WDLCH2126001 ("Trái phiếu") do Wonderland phát hành vào ngày 12 tháng 4 năm 2021 thông qua thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái phiếu như sau:

- Điều chỉnh thời hạn Trái phiếu từ 60 tháng lên 84 tháng. Qua đó ngày đáo hạn của Trái phiếu sau điều chỉnh là 12 tháng 04 năm 2028; và
- Điều chỉnh Kỳ hạn trả lãi: Lãi sẽ được thanh toán tại ngày cuối cùng của mỗi kỳ thanh toán lãi.

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**-**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	679.170.213.386	94.678.474.525	773.848.687.911
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	1.523.690.901	-	42.838.642.004	44.362.332.905
Thoái vốn công ty con	-	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (ii)	-	-	-	85.085.678.585	(1.398.885.678.585)	(1.313.800.000.000)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**-**	**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**-**	**(22.382.401.049)**	**2.031.352.194.033**	**1.870.273.742.151**	**6.879.243.535.135**
Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu (i)	5.997.873.080.000	(3.505.185.185)	-	-	-	5.994.367.894.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	8.502.085.782.634	404.135.917.158	8.906.221.699.792
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (ii)	-	-	(1.987.696.474.859)	-	2.703.966.087.002	716.269.612.143
Tăng giá trị đầu tư vào công ty con sau ngày hợp nhất kinh doanh (iii)	-	-	-	(366.713.803.133)	(2.266.117.606.934)	(2.632.831.410.067)
Số dư cuối năm nay	**8.997.873.080.000**	**(3.505.185.185)**	**(2.010.078.875.908)**	**10.166.724.173.534**	**2.712.258.139.377**	**19.863.271.331.818**

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

(ii) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (chi tiết tại Thuyết minh số 01). Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty.

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 14 ngày 01 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 8.997.873.080.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

30. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

	Số cuối năm	**Số đầu năm**
	VND	**VND**
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	21.949.775.190	25.774.646.360
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	21.590.414.360	40.738.413.665
Trên 5 năm	65.403.526.222	75.321.586.613
	108.943.715.772	**141.834.646.638**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2025 là 1.864.439.790 VND/năm.

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

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

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m^2 Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 08 năm 2020 đến ngày 14 tháng 02 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/ m2/tháng, tương đương 135.025 VND/m2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020).

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	50.037.596.353.151	1.175.095.679.949	242.931.344.314	9.811.703.074.178	61.267.326.451.592
Tài sản không phân bổ					58.876.346.069.395
Tổng cộng tài sản	**50.037.596.353.151**	**1.175.095.679.949**	**242.931.344.314**	**9.811.703.074.178**	**120.143.672.520.987**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	47.976.644.893.874	206.520.566	-	1.645.121.023.204	49.621.972.437.644
Nợ phải trả không phân bổ					50.658.428.751.525
Tổng cộng nợ phải trả	**47.976.644.893.874**	**206.520.566**	**-**	**1.645.121.023.204**	**100.280.401.189.169**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	8.685.627.827.240	1.681.272.541.651	97.148.921.167	266.246.683.833	10.730.295.973.891
Tài sản không phân bổ					9.828.040.826.544
Tổng cộng tài sản	**8.685.627.827.240**	**1.681.272.541.651**	**97.148.921.167**	**266.246.683.833**	**20.558.336.800.435**

Đơn vị: VND

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.422.888.811.125	57.361.478.884	224.936.429.920	492.986.106.315	20.198.172.826.244
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(6.355.638.403.863)	(14.181.925.237)	(224.922.236.485)	(467.515.177.417)	(7.062.257.743.002)
Chi phí hoạt động bộ phận	(1.315.627.791.576)	(3.885.434.166)	(15.236.282.379)	(33.392.881.390)	(1.368.142.389.511)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**11.751.622.615.686**	**39.294.119.481**	**(15.222.088.944)**	**(7.921.952.492)**	**11.767.772.693.731**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	1.094.655.794.830
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	1.828.526.068
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(1.455.762.828.133)
Lỗ khác	-	-	-	-	(114.005.076.330)
Lợi nhuận trước thuế					**11.294.489.110.166**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(2.388.267.410.374)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**8.906.221.699.792**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.234.466.830.343	53.933.772.695	14.729.614.200	166.338.342.633	2.469.468.559.871
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.036.900.667.698)	(15.943.545.954)	(11.783.691.360)	(170.028.996.714)	(1.234.656.901.726)
Chi phí hoạt động bộ phận	(317.056.723.217)	(7.652.861.528)	-	-	(324.709.584.745)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**880.509.439.428**	**30.337.365.213**	**2.945.922.840**	**(3.690.654.081)**	**910.102.073.400**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	698.336.724.379
Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-	-	18.168.408
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(634.776.204.860)
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	727.803.300
Lợi nhuận trước thuế					**974.408.564.627**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(200.559.876.716)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**773.848.687.911**

32. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	19.422.888.811.125	2.234.466.830.343
Doanh thu hoạt động quản lý tòa nhà	236.051.173.440	9.541.352.436
Doanh thu thầu phụ	224.936.429.920	14.729.614.200
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	113.862.357.329	76.384.152.171
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	57.361.478.884	53.933.772.695
Doanh thu hoạt động khác	145.172.531.455	80.625.038.473
	20.200.272.782.153	**2.469.680.760.318**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	2.523.520.727.026	126.116.926.869
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	2.099.955.909	212.200.447
	2.099.955.909	**212.200.447**

33. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	6.355.638.403.863	1.036.900.667.698
Giá vốn hoạt động quản lý tòa nhà	225.852.855.838	19.851.932.646
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	224.922.236.485	11.783.691.360
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	97.632.072.802	78.472.917.545
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	14.181.925.237	15.943.545.954
Giá vốn khác	144.030.248.777	71.704.146.523
	7.062.257.743.002	**1.234.656.901.726**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	24.745.525.814	38.396.794.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.243.672.099.539	233.229.431.354
Chi phí khấu hao	51.017.743.856	40.101.253.863
Chi phí nhân công	324.384.763.059	124.993.597.364
Trích lập/(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	1.433.214.260	(1.387.261.328)
Chi phí khác	225.192.878.178	21.771.370.774
	1.870.446.224.706	**455.105.186.707**

35. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	804.923.046.923	453.458.835.954
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh, trái phiếu	153.005.234.204	170.928.952.781
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay các khách hàng mua căn hộ	29.577.800.792	45.333.334.032
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	103.924.349.209	28.331.611.646
Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.225.363.702	283.989.966
	1.094.655.794.830	**698.336.724.379**
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	245.096.562.002	194.857.718.474

36. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	759.441.410.251	480.830.208.411
Chi phí lãi vay	663.981.248.720	142.629.019.126
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	1.127.998.637	(2.836.424.580)
Khác	31.212.170.525	14.153.401.903
	1.455.762.828.133	**634.776.204.860**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	736.125.479.480	-
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	205.320.581.508	139.036.912.905
- Chi phí quảng cáo	19.081.974.996	6.458.283.762
- Chi phí nhân viên kinh doanh	11.344.406.845	3.682.175.208
- Chi phí khác	12.585.928.478	9.022.118.347
	984.458.371.307	**158.199.490.222**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	151.151.668.933	93.655.841.239
- Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	10.335.694.826	13.260.129.727
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.223.741.363	44.709.091.243
- (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(537.752.326)	(3.101.920.156)
- Chi phí khác	65.510.665.408	17.986.952.470
	383.684.018.204	**166.510.094.523**

38. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt vi phạm hành chính	84.747.600.254	-
Các khoản khác	43.565.699.500	6.240.769.203
	128.313.299.754	**6.240.769.203**

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	2.370.351.525.563	200.559.876.716
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**2.370.351.525.563**	**200.559.876.716**

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Unicloud - công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn (04) năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín (09) năm tiếp theo. Năm 2025, Chi nhánh Hồ Chí Minh của Unicloud không còn được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư.

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	8.502.085.782.634	679.170.213.386
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	8.502.085.782.634	679.170.213.386
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	454.465.772	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**18.708**	**2.264**

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

- Công ty TNHH Dynamic Innovation đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Mỹ, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng nhưng chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 khoảng 862 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.244 tỷ VND).

- Công ty Cổ phần Đầu tư DIA đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Grand Capital với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền khoảng 7.578 tỷ VND.

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

- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho dự án Sunshine Crystal River nhưng chưa thực hiện với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 13.802 tỷ VND.

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh 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 ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.026,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty con trực tiếp (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Công ty liên kết gián tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Công ty con gián tiếp (từ ngày 12 tháng 11 năm 2025)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty con gián tiếp (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Công ty liên kết gián tiếp đến hết 13 tháng 9 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu Tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt đến hết ngày 26 tháng 04 năm 2025
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		**2.523.520.727.026**	**126.116.926.869**
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	873.953.234.371	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	824.158.073.080	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán bất động sản	473.816.024.311	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu xây dựng dự án và bán BĐS	239.307.157.070	-
Đỗ Thị Hồng Nhung	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.405.922.925	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.229.634.144	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.859.876.810	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu các nghiệp vụ khác của CTCK	10.604.218.568	7.165.231.970
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	7.055.571.818	8.787.684.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.796.011.734	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.533.316.901	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.272.416.522	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.710.479.807	20.900.457.378
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.498.382.845	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Doanh thu cho thuê	2.484.174.671	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.366.615.140	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.287.540.000	2.293.809.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.218.783.000	2.230.974.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.130.461.874	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập Đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.920.440.064	1.581.946.784
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.394.514.436	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.032.092.346	1.577.076.983
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	852.250.910	38.479.577.786
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	792.828.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	518.852.058	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	498.964.702	2.444.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	403.149.000	455.618.177
Công ty Cổ phần S - Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	359.505.733	217.143.272
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu và dịch vụ khác	251.741.620	6.388.520.306

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	181.591.065	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	152.928.000	193.004.724
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng; dịch vụ trái phiếu	141.210.000	15.019.568.394
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	125.937.884	-
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	98.606.694	
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	53.387.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.734.189	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15.239.380	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	8.330.130	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.586.255	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.941.969	
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	2.187.315.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	Công ty con	6.505.824.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Công ty con	439.081.872
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Công ty con	334.248.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	8.260.539.208
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	-	655.305.457
Doanh thu hoạt động tài chính		**245.096.562.002**	**194.857.718.474**
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi tiền gửi, cho vay	93.784.439.036	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Lãi cho vay, lãi trái phiếu	70.191.723.670	109.081.792.159
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	53.783.363.293	191.123.313
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi trái phiếu; lãi từ kinh doanh trái phiếu	26.133.379.923	11.595.355.881
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay	476.843.835	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi đầu tư trái phiếu	257.744.180	6.119.593.878
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi ngân hàng	207.577.578	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi tiền gửi, cho vay	146.919.452	-
Công Ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Lãi trái phiếu	90.474.728	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	24.096.307	693.339.410
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con	51.843.098.544
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	Công ty con	15.333.415.289

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		**605.161.607.827**	**853.468.593.080**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Mua hàng hóa, dịch vụ, hoa hồng môi giới	186.861.635.377	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương hiệu, in lịch, chi phí thuê văn phòng	149.961.068.464	216.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới bất động sản, chi phí khác	104.814.071.750	849.347.085.043
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng và phí quản lý dự án	40.966.742.029	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	31.957.863.636	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	16.066.692.368	835.764.634
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Mua hàng hóa, dịch vụ	15.851.980.895	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	15.623.281.035	2.144.587.403
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí thuê xe,Chi phí thiết kế	15.529.914.629	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Chi phí thi công xây dựng dự án	14.446.743.546	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.486.461.776	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công hoàn thiện dự án	5.329.049.963	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	528.000.000	130.000.000
Công ty CP Công nghệ và PM IDEAS Việt Nam	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	360.000.000	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	301.369.863	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chi phí mua hàng hóa dịch vụ	47.128.350	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	29.604.146	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chi phí thuê sàn thương mại City	Công ty con	795.156.000
Bán tài sản tài chính		**1.245.701.993.054**	**360.883.763.852**
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	1.245.701.993.054	360.883.763.852
Mua tài sản tài chính		**1.212.640.937.819**	**406.095.191.810**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	1.212.640.937.819	406.095.191.810
Vay trong kỳ		**699.066.665.206**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Các khoản đi vay	504.066.665.206	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Các khoản đi vay	195.000.000.000	-

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả nợ gốc vay		**1.151.323.080.238**	**-**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Trả nợ gốc vay	878.447.980.238	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Trả nợ gốc vay	195.000.000.000	-
Đỗ Văn Trường	Trả nợ gốc vay	54.355.000.000	-
Đỗ Anh Tuấn	Trả nợ gốc vay	23.520.100.000	-
Thu chi hộ		**6.875.892.900**	**7.888.273.842**
Công ty Cổ phần KS Group	Thu chi hộ	6.875.892.900	7.888.273.842
Chi phí tài chính		**6.346.849.315**	**150.200.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí lãi vay	6.346.849.315	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí phát hành bảo lãnh thuế	-	150.200.000
Chi phí khác		**-**	**543.194.102**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Khấu trừ tiền điện, nước	-	543.194.102
Góp vốn trong năm		**-**	**1.658.027.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	Chuyển tiền góp vốn	-	1.058.027.000.000
Công ty TNHH Phú Thịnh Land	Chuyển tiền góp vốn	-	600.000.000.000
Cho vay		**6.712.929.253.824**	**306.690.000.000**
Công ty Cổ phần KS Group	Cho vay	4.760.990.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Cho vay	1.892.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Cho vay	55.339.253.824	179.590.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Cho vay	4.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cho vay	-	127.100.000.000
Tiền thu hồi cho vay		**1.722.183.621.980**	**2.900.000.000**
Công ty Cổ phần KS Group	Thu hồi cho vay	990.630.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Thu hồi cho vay	611.750.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Thu hồi cho vay	119.803.621.980	2.900.000.000
Nhận chuyển nhượng cổ phần		**-**	**68.100.000.000**
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	47.700.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	20.400.000.000

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận lãi từ cho vay		**74.917.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Nhận tiền lãi từ cho vay	74.917.000.000	-
Bù trừ công nợ		**274.243.875.645**	**-**
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Bù trừ công nợ	225.000.000.000	-
Công ty cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine	Bù trừ công nợ	49.243.875.645	-
Đặt cọc, chuyển nhượng vốn		**1.479.197.400.000**	**-**
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Đặt cọc, chuyển nhượng vốn	1.078.947.400.000	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	400.250.000.000	-
Phí dịch vụ chi hộ		**126.890.000**	**-**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi hộ	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	48.890.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**402.739.518.207**	**44.736.740.525**
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	246.631.010.348	1.223.914.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp hàng hóa BĐS, dịch vụ	47.869.452.855	24.861.409.052
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu cung cấp hàng hóa BĐS, dịch vụ	43.697.661.718	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	30.549.336.934	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	13.701.789.198	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải thu cung cấp dịch vụ	7.432.631.032	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	4.705.254.057	1.182.234.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	3.966.958.242	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.131.486.544	2.704.218.018
Công ty Cổ phần Tập đoàn Unique	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	703.858.030	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	504.577.799	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	317.130.334	1.004.091.018
Công ty Cổ phần S - Decoro	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	235.478.931	240.320.326
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	219.829.142	1.011.218.720
Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	30.471.573	-
Công Ty Cổ Phần Sunshine Cab	Phải thu cung cấp dịch vụ	14.446.084	176.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu cung cấp dịch vụ	12.234.215	460.324.334
Công Ty Cổ Phần Sunshine AM	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.959.851	993.796.351
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.732.778	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	2.218.542	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	Không còn là bên liên quan	9.708.540.000
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	1.072.462.700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	98.210.451
Tiền và các khoản tương đương tiền		**-**	**316.857.370.159**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	311.857.370.159

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	5.000.000.000
Chứng khoán kinh doanh		**1.096.190.661.136**	**1.209.493.923.810**
Công ty Cổ Phần Sunshine AM	Trái phiếu	489.427.361.136	150.034.067.810
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	303.300.000.000	305.054.445.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	238.835.300.000	238.835.300.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	49.628.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Cổ phiếu	15.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trái phiếu	Không còn là bên liên quan	181.603.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	Công ty con	164.103.940.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Công ty con	39.862.871.000
Đầu tư tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**2.797.390.111**	**446.755.616.511**
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Trái phiếu	2.188.818.424	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	608.571.687	333.450.231.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	107.528.824.392
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	-	3.625.023.729
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	Không còn là bên liên quan	2.151.536.592
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**6.520.919.712**	**506.458.982.193**
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Trái phiếu	3.625.023.729	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	2.895.895.983	2.895.895.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	Công ty con	277.047.012.703
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trái phiếu	Công ty con	225.907.501.820
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	-	608.571.687
Phải thu về cho vay		**5.763.245.631.844**	**781.690.000.000**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.663.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.280.250.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu về cho vay ngắn hạn	532.895.631.844	597.360.000.000

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về cho vay ngắn hạn	29.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9.770.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	Công ty con	161.970.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	239.600.000.000	-
Công ty Cổ phần S'School	Phải thu về cho vay dài hạn	20.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay dài hạn	Công ty con	19.300.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**4.839.400.485.885**	**2.312.542.953.029**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.784.615.429.553	2.312.542.953.029
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký	1.419.267.244.342	-
Công ty Cổ phần Marina 1	Trả trước tiền thi công xây dựng	579.782.393.783	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Trả trước tiền thi công xây dựng	45.633.020.947	-
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước tiền thi công xây dựng	8.692.397.260	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.410.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		**3.106.601.951.792**	**186.253.353.480**
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Đặt cọc mua cổ phần Công ty con	2.251.751.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Đặt cọc mua công cụ tài chính	550.615.572.603	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu lãi cho vay	97.779.732.638	9.140.623.619
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	83.439.025.190	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua cổ phần và lãi dự thu từ cho vay	52.994.301.367	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu khách hàng mua bất động sản	49.548.174.341	34.687.232.990
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu, lãi cho vay	4.197.934.261	1.663.594.213
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi trái phiếu	9.814.135.092	22.860.527
Công Ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu lãi trái phiếu	3.010.947.694	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Phải thu lãi cho vay	1.927.184.203	84.729.739.726
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Phải thu khác về dự án	1.107.922.487	1.107.922.487
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu khác	416.021.916	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con	37.363.720.628
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	Công ty con	16.562.119.563
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	-	968.745.206

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

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	Không còn là bên liên quan	6.794.521
Người mua trả tiền trước		**121.179.249.546**	**249.797.877.694**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	121.158.318.465	7.164.856.747
Công ty Cổ phần KS Group	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	20.931.081	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	-	242.633.020.947
Chi phí phải trả ngắn hạn		**247.007.697.931**	**234.670.687.758**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	234.666.977.862	234.666.977.862
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi vay phải trả	11.518.363.013	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.538	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	180.442.736	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	58.534.780	-
Ngân Hàng TMCP Kiên Long	Phí bảo lãnh chậm nộp thuế	32.746.669	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	3.709.896
Phải trả người bán ngắn hạn		**470.260.192.686**	**327.317.419.232**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thi công	352.647.340.308	23.841.487.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	23.184.772.939	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	Thi công nội thất văn phòng	20.232.006.583	766.584.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	18.736.121.899	299.000.414.664
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	14.150.041.664	2.205.639.520
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	14.016.235.886	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	13.276.188.894	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	11.810.907.550	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.036.800.000	543.782.291
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	989.659.883	-
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	143.957.098	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản S-Homes	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	32.400.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	3.759.982	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	Công ty con	959.510.000

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

	Nội dung số dư	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ thuê tài chính		**139.950.000.000**	**77.875.100.000**
Công ty TNHH Đầu Tư Diamond Westlake	Vay ngắn hạn	139.950.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	Vay dài hạn	-	54.355.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Vay dài hạn	-	23.520.100.000
Phải trả ngắn hạn khác		**254.221.955.812**	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Phải trả do bù trừ công nợ	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải trả chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi	28.663.561.644	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Kinh phí bảo trì	558.394.168	-
Phải trả dài hạn khác		**1.751.198.400.000**	-
Công ty TNHH kinh doanh dịch vụ Tài Phát	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	1.100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Phải trả cho HĐ Hợp tác đầu tư	651.198.400.000	-

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

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

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

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty có khoản tiền là 36.640.948.295 VND(tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 36.500.000.000 VND) liên quan đến kinh phí bảo trì mà Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa nắm giữ nhưng không được sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở năm 2023.

M.S.D.N: 0106771556 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Hữu Khánh	Hồ Đức Việt	Nguyễn Thị Phương Loan
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2026

Nơi nhận:
- UBCKNN, SGDCK;
- Lưu: VT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
M.S.D.N: 0106771556 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phương Loan
Tổng Giám đốc

SUNSHINEGROUP

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center

16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

ir@sunshinegroup.vn