

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

M.S.D.

M.S.D.N.
TH

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMESTầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 32

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (đến ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) Thành viên (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025) Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Jun Sungbae	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên độc lập
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Jun Sungbae	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng Giám đốc (từ ngày 25 tháng 02 năm 2025 đến ngày 18 tháng 3 năm 2025) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025, tái bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 24 tháng 12 năm 2025)
Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 02 năm 2026)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Số: 0892/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMESTầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng
Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		309.244.817.603	290.422.546.425
I. Tiền	110	5	8.616.864.882	16.049.023.616
1. Tiền	111		8.616.864.882	16.049.023.616
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		77.151.005.587	67.851.325.769
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	70.634.033.674	61.602.141.239
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	5.269.942.486	5.106.874.318
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		1.247.029.427	1.142.310.212
III. Hàng tồn kho	140		223.138.423.310	205.218.801.965
1. Hàng tồn kho	141	8	223.138.423.310	205.218.801.965
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		338.523.824	1.303.395.075
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	138.908.348	1.103.779.599
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	199.615.476	199.615.476
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.787.062.542.816	4.887.880.094.118
I. Tài sản cố định	220		17.455.527.114	24.700.177.884
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	9.757.367.114	16.802.017.900
- Nguyên giá	222		58.677.082.937	60.774.667.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.919.715.823)	(43.972.650.093)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	7.698.160.000	7.898.159.984
- Nguyên giá	228		8.698.160.000	8.698.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.000.000.000)	(800.000.016)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	70.506.966.972	74.544.727.443
- Nguyên giá	231		121.989.328.984	121.270.386.330
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(51.482.362.012)	(46.725.658.887)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		127.982.942.807	111.995.799.903
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	127.982.942.807	111.995.799.903
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	4.571.032.074.611	4.676.525.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.226.525.000.000	4.226.525.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252		450.000.000.000	450.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(105.492.925.389)	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		85.031.312	114.388.888
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	85.031.312	114.388.888
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.096.307.360.419	5.178.302.640.543

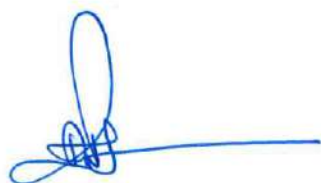
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		268.733.426.580	247.723.742.806
I. Nợ ngắn hạn	310		63.381.211.656	222.587.668.648
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	9.190.145.269	12.458.027.837
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	312.445.697	4.576.419.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	7.148.358.503	6.130.154.034
4. Phải trả người lao động	314		13.689.755.771	12.372.239.322
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	13.763.405.283	16.794.204.108
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	19.245.713.626	170.139.755.778
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		31.387.507	116.867.581
II. Nợ dài hạn	330		205.352.214.924	25.136.074.158
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	18	25.249.187.531	25.001.659.258
2. Vay dài hạn	338	20	180.000.000.000	-
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		103.027.393	134.414.900
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		4.827.573.933.839	4.930.578.897.737
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	4.827.573.933.839	4.930.578.897.737
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000	3.750.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)	(320.509.091)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.077.894.442.930	1.180.899.406.828
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.180.899.406.828	690.998.561.115
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(103.004.963.898)	489.900.845.713
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.096.307.360.419	5.178.302.640.543


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngJún Sungbae
Tổng Giám đốc

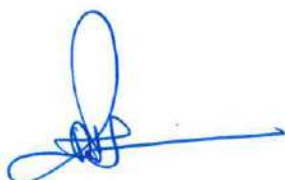
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	115.920.666.376	114.685.549.363
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		115.920.666.376	114.685.549.363
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	103.166.917.260	114.404.134.480
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		12.753.749.116	281.414.883
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	21.335.111	501.668.599.999
6. Chi phí tài chính	22	27	105.642.065.491	(768.160.959)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		78.904.110	-
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	10.235.759.522	12.526.922.849
8. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22-26))	30		(103.102.740.786)	490.191.252.992
9. Thu nhập khác	31		1.215.820.301	919.766.438
10. Chi phí khác	32	29	1.118.043.413	1.210.173.717
11. Thu nhập khác (40=31-32)	40		97.776.888	(290.407.279)
12. Tổng (lỗ)/ lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(103.004.963.898)	489.900.845.713
13. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(103.004.963.898)	489.900.845.713


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng

Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(103.004.963.898)	489.900.845.713
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.004.406.025	8.141.903.460
Các khoản dự phòng	03	105.376.057.808	(940.871.365)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	-	(501.616.917.169)
Chi phí lãi vay	06	78.904.110	-
3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	9.454.404.045	(4.515.039.361)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(9.299.679.818)	62.977.937.526
Thay đổi hàng tồn kho	10	(17.919.621.345)	4.158.277.637
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(141.326.040.850)	6.092.525.278
Thay đổi chi phí trả trước	12	994.228.827	(234.156.383)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(10.314.794.052)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(158.096.709.141)	58.164.750.645
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	(29.335.449.593)	(15.303.025.572)
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(542.000.000.000)
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	505.377.521.964
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(29.335.449.593)	(51.925.503.608)

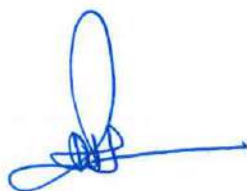
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	180.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	180.000.000.000	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(7.432.158.734)	6.239.247.037
Tiền đầu năm	60	16.049.023.616	9.809.776.579
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	8.616.864.882	16.049.023.616


Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởngJun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 157 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 163 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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

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:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			năm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	100,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	97,00%	97,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	SH03-01, Tòa R3 Dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	51,30%	51,30%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	99,12%	99,12%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình (thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)	Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	94,00%	94,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	45,00%	45,00%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng này nên đọc báo cáo cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

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 NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC

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

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư 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.

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 đánh giá và xem xét trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu và gặp khó khăn trong việc thu hồi, 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 bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội ("Dự án Sunshine Center") và Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" tọa lạc tại Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội.

Công ty hạch toán hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Dự án Sunshine Center bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble là chi phí thi công công trình dở dang với giá trị được xác định tương ứng với khối lượng các hạng mục công việc được hoàn thành bởi các nhà thầu và được nghiệm thu bởi các bên. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18,6ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp và các chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tường của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Bất động sản đầu tư khác	04 - 05

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 bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí hỗ trợ lãi suất và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hỗ trợ lãi suất phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Lãi từ các khoản đầu tư và lãi tiền gửi

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

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

Thuế

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản lỗ có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế này do không chắc chắn về lợi nhuận trong tương lai.

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

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

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

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

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	211.496.086	490.380.973
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.405.368.796	15.558.642.643
	8.616.864.882	16.049.023.616
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan	3.762.056.134	10.739.536.725
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.438.928.460
Phải thu phí quản lý dự án	28.219.000.000	19.143.810.000
Khác	18.182.403	19.402.779
	70.634.033.674	61.602.141.239
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khách hàng là các bên liên quan	28.219.000.000	19.143.810.000
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Công ty Cổ phần BZ Việt Nam	530.850.000	530.850.000
Khác	1.909.695.938	1.746.627.770
	5.269.942.486	5.106.874.318

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng dở dang Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”	132.264.935.559	127.221.125.102
Chi phí xây dựng dở dang dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	77.997.676.863
	223.138.423.310	205.218.801.965

- (i) Thể hiện chi phí xây dựng dở dang các căn hộ tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này 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).

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	594.063.252
Các khoản khác	138.908.348	509.716.347
	138.908.348	1.103.779.599
b. Dài hạn		
Các khoản khác	85.031.312	114.388.888
	85.031.312	114.388.888

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	9.522.222.539	51.089.945.454	162.500.000	60.774.667.993
Điều chỉnh do quyết toán nhà thầu	(2.097.585.056)	-	-	(2.097.585.056)
Số dư cuối năm	7.424.637.483	51.089.945.454	162.500.000	58.677.082.937
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	272.063.501	43.538.086.592	162.500.000	43.972.650.093
Khấu hao trong năm	152.201.498	4.794.864.232	-	4.947.065.730
Số dư cuối năm	424.264.999	48.332.950.824	162.500.000	48.919.715.823
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	9.250.159.038	7.551.858.862	-	16.802.017.900
Số dư cuối năm	7.000.372.484	2.756.994.630	-	9.757.367.114

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 5.508.695.454 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 216.954.545 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là bể bơi 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: giá trị còn lại là 9.250.159.038 VND đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	1.000.000.000	8.698.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	800.000.016	800.000.016
Khấu hao trong năm	-	199.999.984	199.999.984
Số dư cuối năm	-	1.000.000.000	1.000.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	199.999.984	7.898.159.984
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	-	7.698.160.000

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 1.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND).

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	119.436.900.875	1.833.485.455	121.270.386.330
Điều chỉnh do quyết toán	718.942.654	-	718.942.654
Số dư cuối năm	120.155.843.529	1.833.485.455	121.989.328.984
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	44.973.019.731	1.752.639.156	46.725.658.887
Khấu hao trong năm	1.793.653.947	63.686.364	1.857.340.311
Điều chỉnh do quyết toán	2.899.362.814	-	2.899.362.814
Số dư cuối năm	49.666.036.492	1.816.325.520	51.482.362.012
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	74.463.881.144	80.846.299	74.544.727.443
Tại ngày cuối năm	70.489.807.037	17.159.935	70.506.966.972

Chi tiết bất động sản đầu tư như sau:

Đơn vị: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào tại phường Tây Hồ, Hà Nội	66.088.046.682	50.587.879.417	66.088.046.682	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	55.901.282.302	19.919.087.555	55.182.339.648	22.465.282.521
- Tầng hầm 4 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	24.249.323.982	19.919.087.555	26.429.744.142	22.465.282.521
- Sàn thương mại tầng 1 thuộc Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	31.651.958.320	-	28.752.595.506	-
	121.989.328.984	70.506.966.972	121.270.386.330	74.544.727.443

Các bất động sản đầu tư của Công ty tại Dự án Sunshine Center 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) 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).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 33.167.011.957 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 30.267.649.143 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine Center (i)	127.982.942.807	111.995.799.903
	127.982.942.807	111.995.799.903

- (i) Phản ánh giá trị phần diện tích riêng thuộc sở hữu của chủ đầu tư gồm diện tích văn phòng, sản thương mại chưa hoàn thiện và các tài sản liên quan tại dự án Sunshine Center. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản này đang 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).

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	2.454.450.000.000	-	2.454.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	756.600.000.000	-	756.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	473.475.000.000	(105.492.925.389)	473.475.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	542.000.000.000	-	542.000.000.000	-
	4.226.525.000.000	(105.492.925.389)	4.226.525.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-
	450.000.000.000	-	450.000.000.000	-

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

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty con		
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Hoạt động kinh doanh bị lỗ

Các giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 32.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	1.204.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần HASKY	-	8.386.495.689
Khác	2.540.134.712	2.845.477.350
	9.190.145.269	12.458.027.837
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	7.623.202.645	1.226.054.798

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ tại dự án Sunshine Center	-	4.263.974.291
Khác	312.445.697	312.445.697
	312.445.697	4.576.419.988

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

	Số đầu năm	Số phải nộp/phải thu trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	199.615.476	-	-	199.615.476
	199.615.476	-	-	199.615.476
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	3.038.491.936	11.153.458.804	10.441.703.902	3.750.246.838
Thuế thu nhập cá nhân	3.091.662.098	11.049.242.839	10.742.793.272	3.398.111.665
Các loại thuế khác	-	676.568.200	676.568.200	-
	6.130.154.034	22.879.269.843	21.861.065.374	7.148.358.503

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	8.127.937.105
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán và tạm tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	2.785.569.448	4.816.015.578
Chi phí phải trả khác	3.437.560.682	3.850.251.425
	13.763.405.283	16.794.204.108
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	335.202.273	134.918.377
b. Dài hạn		
Thuế đất phải trả	25.170.283.421	25.001.659.258
Chi phí lãi vay	78.904.110	-
	25.249.187.531	25.001.659.258
Trong đó:		
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	78.904.110	-

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ	-	150.000.000.000
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center (i)	17.450.465.517	18.285.058.785
Khác	1.795.248.109	1.854.696.993
	19.245.713.626	170.139.755.778

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư phải trả kinh phí bảo trì tòa nhà Sunshine Center bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Center. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại Dự án Sunshine Center.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần phải nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại Dự án Sunshine Center. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất thuộc Dự án Sunshine Center tại thời điểm đưa vào sử dụng.

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

20. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	VND		VND		VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn					
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	- 180.000.000.000		-		180.000.000.000
	- 180.000.000.000		-		180.000.000.000

Phản ánh khoản vay không tài sản đảm bảo với Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương với lãi suất đi vay 8%/năm và thời hạn vay 24 tháng. Lãi vay trả khi đáo hạn khoản vay.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.750.000.000.000	(320.509.091)	690.998.561.115	4.440.678.052.024
Lợi nhuận trong năm	-	-	489.900.845.713	489.900.845.713
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.180.899.406.828	4.930.578.897.737
Lỗ trong năm	-	-	(103.004.963.898)	(103.004.963.898)
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000	(320.509.091)	1.077.894.442.930	4.827.573.933.839

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	375.000.000	375.000.000
Cổ phiếu phổ thông	375.000.000	375.000.000

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 16 ngày 19 tháng 3 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 3.750.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3.750.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập	3.748.670.700.000	99,96	-	-
Đoàn Sunshine				
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	-	2.437.500.000.000	65,00
Ông Đỗ Văn Trường	-	-	225.000.000.000	6,00
Cổ đông khác	1.329.300.000	0,04	1.087.500.000.000	29,00
	3.750.000.000.000	100,00	3.750.000.000.000	100,00

Theo Công văn số 5712/UBCK-QLCB ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (mã chứng khoán: "KSF") để chào mua công khai cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (mã chứng khoán: "SSH"), Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã thực hiện phân phối 599.787.308 cổ phiếu KSF để hoán đổi và sở hữu 374.867.070 cổ phiếu SSH. Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine sở hữu 374.867.070 cổ phiếu SSH, tương ứng tỷ lệ biểu quyết và tỷ lệ sở hữu là 99,96% và trở thành công ty mẹ của Công ty. Ngày 24 tháng 10 năm 2025, Công ty đã gửi thông báo số 265/2025/SSH/TB về việc không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu phí quản lý dự án	106.666.000.000	101.646.200.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	334.479.508	8.291.571.590
Doanh thu khác	8.920.186.868	4.747.777.773
	115.920.666.376	114.685.549.363
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	108.037.095.956	102.903.068.685

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn phí quản lý dự án	96.976.355.200	92.404.429.121
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(586.501.135)	17.425.826.904
Giá vốn khác	6.777.063.195	4.573.878.455
	103.166.917.260	114.404.134.480

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân công	89.595.331.300	83.690.095.281
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	7.004.406.025	8.057.451.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.091.564.991	12.052.001.633
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	-	17.428.498.020
Dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	-	3.316.629
Chi phí khác	630.995.811	1.541.416.894
	131.322.298.127	122.772.779.692

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức được chia	-	499.081.799.361
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	2.535.117.808
Lãi tiền gửi	21.335.111	51.682.830
	21.335.111	501.668.599.999
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	499.081.799.361

27. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng khoản đầu tư	105.492.925.389	(860.819.299)
Lãi sử dụng vốn từ tài khoản kinh phí bảo trì	70.235.992	92.658.340
Lãi tiền vay	78.904.110	-
	105.642.065.491	(768.160.959)

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	5.923.038.254	4.733.116.052
Chi phí khấu hao	595.648.968	1.446.419.484
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.086.076.489	4.805.970.419
Chi phí khác	630.995.811	1.541.416.894
	10.235.759.522	12.526.922.849

29. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí chậm nộp thuế	114.252.967	803.192.979
Khác	1.003.790.446	406.980.738
	1.118.043.413	1.210.173.717

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(103.004.963.898)	489.900.845.713
Hoạt động kinh doanh bất động sản	1.508.642.595	(9.134.255.314)
Hoạt động khác	(104.513.606.493)	499.035.101.027
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Lãi từ hoạt động khác		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	499.081.799.361
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	5.324.665.057	5.592.987.709
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(97.680.298.840)	(3.587.965.939)
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	(97.680.298.840)	(3.587.965.939)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Center với Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes và các nhà thầu khác với tổng số tiền cam kết theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo nhưng chưa thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 6,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 20 tỷ VND).

32. 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclcloud

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Long Biên
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uniclcloud

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip

Công ty Cổ phần Đầu tư DIA

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex

Mối quan hệ

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

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

MẪU SỐ B 09-DN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 23)		108.037.095.956	102.903.068.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu phí quản lý dự án	52.614.000.000	14.638.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu phí quản lý dự án	46.085.000.000	46.650.900.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí quản lý dự án	6.399.000.000	29.016.600.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Doanh thu phí quản lý dự án	1.568.000.000	11.340.700.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu cho thuê xe ô tô	777.777.776	777.777.776
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	593.318.180	479.090.909
Mua hàng hóa, dịch vụ		37.157.529.503	8.609.230.053
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	24.855.313.165	-
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 Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	3.006.460.136	2.940.106.393
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông tin và thuê máy chủ	1.796.456.010	1.663.680.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	1.345.064.292	1.147.265.807
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí dịch vụ truyền thông, ấn phẩm	387.381.496	1.555.907.490
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	349.396.364	64.636.364
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, vận chuyển	20.775.926	21.759.260
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	-	1.130.114.739
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí lắp đặt thiết bị lưu trữ video	-	85.760.000
Phí dịch vụ chi hộ		7.005.819.200	933.597.500
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Chi hộ	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phí dịch vụ chi hộ	927.819.200	933.597.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi hộ	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi hộ	39.742.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 26)		-	499.081.799.361
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cổ tức được chia	-	499.081.799.361
Đi vay (Thuyết minh số 20)		180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Nhận gốc vay	180.000.000.000	-

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

MẪU SỐ B 09-DN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tài chính		78.904.110	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chi phí lãi vay	78.904.110	-

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền (Thuyết minh số 05)		3.762.056.134	10.739.536.725
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Tiền	3.762.056.134	10.739.536.725
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 06)		28.219.000.000	19.143.810.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	14.427.200.000	16.101.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	11.426.800.000	3.042.010.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	2.103.200.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải thu phí dịch vụ quản lý dự án	261.800.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15)		7.623.202.645	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	1.204.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí dịch vụ quản trị hệ thống công nghệ thông tin	735.199.789	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	131.626.080	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí suất ăn, voucher, văn phòng phẩm	106.366.219	-
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		335.202.273	134.918.377
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Trích trước chi phí voucher, quà tặng	190.924.927	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước phí dịch vụ vận hành	85.742.566	67.286.226
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Trích trước chi phí in lịch	58.534.780	67.632.151
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 20)		180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Gốc vay	180.000.000.000	-
Chi phí phải trả dài hạn (Thuyết minh số 18)		78.904.110	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Trích trước chi phí lãi vay	78.904.110	-



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

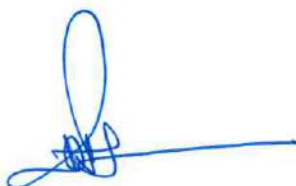
MẪU SỐ B 09-DN

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát trong năm:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương thưởng và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng	11.870.214.221	12.727.612.122
Ông Jun Sungbae	2.279.945.345	Chưa là thành viên Ban
(bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)		Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Định	862.461.540	3.018.615.390
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	3.496.431.098	3.337.595.812
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	3.081.911.855	2.695.093.702
Ông Phan Ích Long	991.464.383	903.807.218
Ông Nguyễn Hà Anh	528.000.000	Chưa là Kế toán trưởng
(bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	630.000.000	2.772.500.000
(miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)		
Thù lao của Hội đồng Quản trị	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	206.333.333	120.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	153.666.667	240.000.000
Ông Jun Sungbae	86.333.333	Chưa là thành viên
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		HĐQT
Bà Đỗ Thị Định	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2025)		
Ông Nguyễn Nam Việt	86.333.333	Chưa là thành viên
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		HĐQT
Ông Nguyễn Việt Hải	120.000.000	120.000.000
Thù lao của Ban Kiểm soát	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	33.666.667	120.000.000
(miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
Ông Đào Ngọc Tuấn Anh	86.333.333	Chưa là thành viên Ban
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		Kiểm soát
Ông Trần Đăng Khoa	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Thu Giang	60.000.000	60.000.000
	11.401.911.013	13.687.612.122

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Đỗ Ngọc Anh
Người lập biểu



Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026