



SUNSHINE HOMES

**CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: ..83../2026/SSH-CBTT

Hà Nội, ngày 18 tháng 04 năm 2026

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
Quý Cổ đông**

Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

Trụ sở chính: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Địa chỉ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội).

Điện thoại: 02473 025 888

Website: <https://ssh.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Hà Anh – 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 Phát triển Sunshine Homes 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://ssh.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;

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Hà Anh



SUNSHINE HOMES

BÁO CÁO 2025

THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES



DANH MỤC VIẾT TẮT

HĐQT	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĐT	NHÀ ĐẦU TƯ
TGD	TỔNG GIÁM ĐỐC
BKS	BAN KIỂM SOÁT
CBNV	CÁN BỘ NHÂN VIÊN
CTCP	CÔNG TY CỔ PHẦN
TNHH	TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
VCSH	VỐN CHỦ SỞ HỮU
ROE	TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRÊN VỐN CHỦ SỞ HỮU
ROA	TỶ SUẤT LỢI NHUẬN SAU THUẾ TRÊN TỔNG TÀI SẢN
SSH/ Sunshine Homes/ Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

NỘI DUNG

I	THÔNG TIN CHUNG	4
1.	Thông tin khái quát	6
2.	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	8
3.	Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	10
4.	Định hướng phát triển	18
5.	Các rủi ro	18
II	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	20
1.	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và so với kế hoạch	22
2.	Tổ chức và nhân sự	24
3.	Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án	28
4.	Tình hình tài chính	40
5.	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	42
6.	Báo cáo phát triển bền vững	43
III	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	46
1.	Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	48
2.	Tình hình tài chính	48
3.	Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	50
4.	Kế hoạch phát triển trong tương lai	51
5.	Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	51
IV	ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	52
1.	Đánh giá chung của Hội đồng Quản trị về các mặt của công ty	54
2.	Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	55
3.	Kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị	55
V	QUẢN TRỊ CÔNG TY	56
1.	Hội đồng Quản trị	58
2.	Ban kiểm soát	65
3.	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BTGD và BKS	66
VI	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	70

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát
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



1 THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên đầy đủ	
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES	
Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số 0106784499 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/03/2015.
Vốn điều lệ	3.750.000.000.000 VNĐ
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.750.000.000.000 VNĐ
Địa chỉ	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	0247.302.5888
Website	https://ssh.vn
Mã cổ phiếu	SSH

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Năm	Những cột mốc phát triển quan trọng
2015	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam được thành lập ngày 09/03/2015 với vốn điều lệ là 100 tỷ đồng, hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh, tư vấn và cho thuê bất động sản; xây dựng nhà ở, hạ tầng xã hội; lắp đặt hệ thống xây dựng.
2016	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15/01/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Ngày 05/02/2016, Công ty được Sở kế hoạch và đầu tư Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với vốn điều lệ là 500 tỷ đồng. Ngày 30/03/2016, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chính thức đổi lại tên cũ là Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam. Tháng 09/2016, Công ty chuyển trụ sở về tầng 43, tòa nhà Keangnam Landmark 72, Phạm Hùng, Hà Nội. Tháng 09/2016, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã ký kết Hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu, theo đó cho phép Công ty sử dụng nhãn hiệu và tên thương mại Sunshine thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Tháng 09/2016, Công ty chính thức ra mắt và giới thiệu dự án Sunshine Center (quận Nam Từ Liêm) trên thị trường. Dự án do Công ty là Nhà đầu tư thứ nhất, đại diện liên danh chủ đầu tư, liên danh cùng Công ty TNHH Mai Trang.
2018	Tháng 12/2018, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng.
2019	<ul style="list-style-type: none"> Tháng 11/2019: Công ty chuyển trụ sở chính về Tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội (Tòa nhà Sunshine Center - 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội), trụ sở mới của Tập đoàn Sunshine. Ngày 09/12/2019, Công ty và Công ty Samsung Vina đã ký kết thỏa thuận về việc cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của Công ty.

2020	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 09/01/2020, Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine thỏa thuận hợp tác sử dụng nền tảng Sunshine App - nền tảng mua bán, đầu tư, kinh doanh BĐS. Tháng 3/2020, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - với tên gọi Sunshine Fintech, theo đó sản phẩm đầu tư là các dự án bất động sản cao cấp của Công ty. Ngày 30/10/2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 89,2% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát với giá mua là 2.187.450.000.000 đồng, tương đương 37,71% Tổng tài sản SSH tại thời điểm 31/12/2019. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát trở thành công ty con của Công ty từ ngày 30/10/2020.
2021	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 15/06/2021, Công ty trở thành công ty đại chúng theo Công văn số 2853/UBCK-GSĐC của UBCKNN. Ngày 17/06/2021, Công ty chính thức đổi tên từ "Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam" thành "Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes". Ngày 20/7/2021, Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận đăng ký giao dịch 250.000.000 cổ phiếu, và ngày 04/08/2021, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán SSH. Ngày 29/11/2021, Công ty thông báo chào bán thêm 125.000.000 cổ phiếu ra công chúng dưới hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong năm 2021, Công ty đã hoàn thành tại nâng mức sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát lên 100%.
2022	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 21/01/2022, Sunshine Homes đã hoàn tất đợt chào bán, báo cáo kết quả chào bán đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ra thông báo về kết quả chào bán vào ngày 25/01/2022. Qua đó Sunshine Homes đã chào bán thêm thành công 125 triệu cổ phiếu SSH ra công chúng với hình thức chào bán cho cổ đông hiện hữu, đưa số lượng cổ phiếu SSH chính thức giao dịch trên sàn chứng khoán lên 375 triệu cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 2.500 tỷ đồng lên 3.750 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La chính thức trở thành công ty con của Sunshine Homes kể từ ngày 16/2/2022. Ngày 27/4/2022, Công ty đã có Nghị quyết HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng 5.900.000 cổ phần tương ứng 51,3% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương, qua đó Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương trở thành công ty con của Sunshine Homes. Ngày 18/6/2022, Sunshine Homes tổ chức thành công Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, thông qua nhiều nghị quyết quan trọng đối với hoạt động của Công ty.
2023	<ul style="list-style-type: none"> Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes đã nhận được nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT và nghị quyết hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình (công ty con gián tiếp của Công ty) số 2403/2023/NQ-HĐQT/XĐ về việc bán/chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp thuộc sở hữu của các công ty này tại các công ty sau: Công ty Cổ phần Sunshine AM, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C, Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng. Ngày 22 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 45% vốn điều lệ (tương ứng 4.500.000 cổ phần) của Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (Chủ đầu tư dự án Sunshine Wonder Villas) từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.
2024	Ngày 03/12/2024, Công ty đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 99,115% vốn góp, tương ứng 40.637.308 cổ phần) của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên với giá chuyển nhượng là 542.000.000.000 đồng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

- 2025**
- Ngày 21 tháng 02 năm 2025, Xuân Đỉnh 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 Kinh 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 Đỉnh 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 Đỉnh và Công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.
 - 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 cổ phiếu công khai Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (mã chứng khoán: "SSH"), Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine đã 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.

CÁC SỰ KIỆN KHÁC: không có

2 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

STT	NGÀNH	MÃ NGÀNH
1	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);	7410
2	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	5510
3	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Không bao gồm buôn bán vàng, bạc và các kim loại quý)	4662
4	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
5	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 (Không bao gồm ngành nghề Đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (Chính)
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - 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)	6820
7	Phá dỡ	4311
8	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312

9	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
10	Lắp đặt hệ thống điện	4321
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: - Lắp đặt hệ thống ống tưới nước, hệ thống lò sưởi và điều hoà nhiệt độ hoặc máy móc công nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng kỹ thuật dân dụng; - Lắp đặt hệ thống thiết bị nghiệp trong ngành xây dựng và xây dựng dân dụng như: + Thang máy, cầu thang tự động, + Các loại cửa tự động, + Hệ thống đèn chiếu sáng, + Hệ thống hút bụi, + Hệ thống âm thanh	4329
12	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: - Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến - Bán buôn xi măng - Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi - Bán buôn kính xây dựng - Bán buôn gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh - Bán buôn sơn, véc ni	4663
13	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (Trừ cho thuê máy bay và kính khí cầu)	7730
14	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: - Vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; - Vận tải hàng hóa bằng phương tiện đường bộ khác.	4933
15	Xây dựng nhà để ô	4101
16	Quảng cáo (Trừ quảng cáo thuốc lá)	7310
17	Xây dựng nhà không để ở	4102
18	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
19	Xây dựng công trình đường sắt	4211
20	Cho thuê xe có động cơ	7710
21	Xây dựng công trình đường bộ	4212
22	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn và giúp đỡ kinh doanh hoặc dịch vụ lập kế hoạch, tổ chức, hoạt động hiệu quả, thông tin quản lý...	7020
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Địa bàn kinh doanh của CTCP Phát triển Sunshine Homes hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại thành phố Hà Nội.

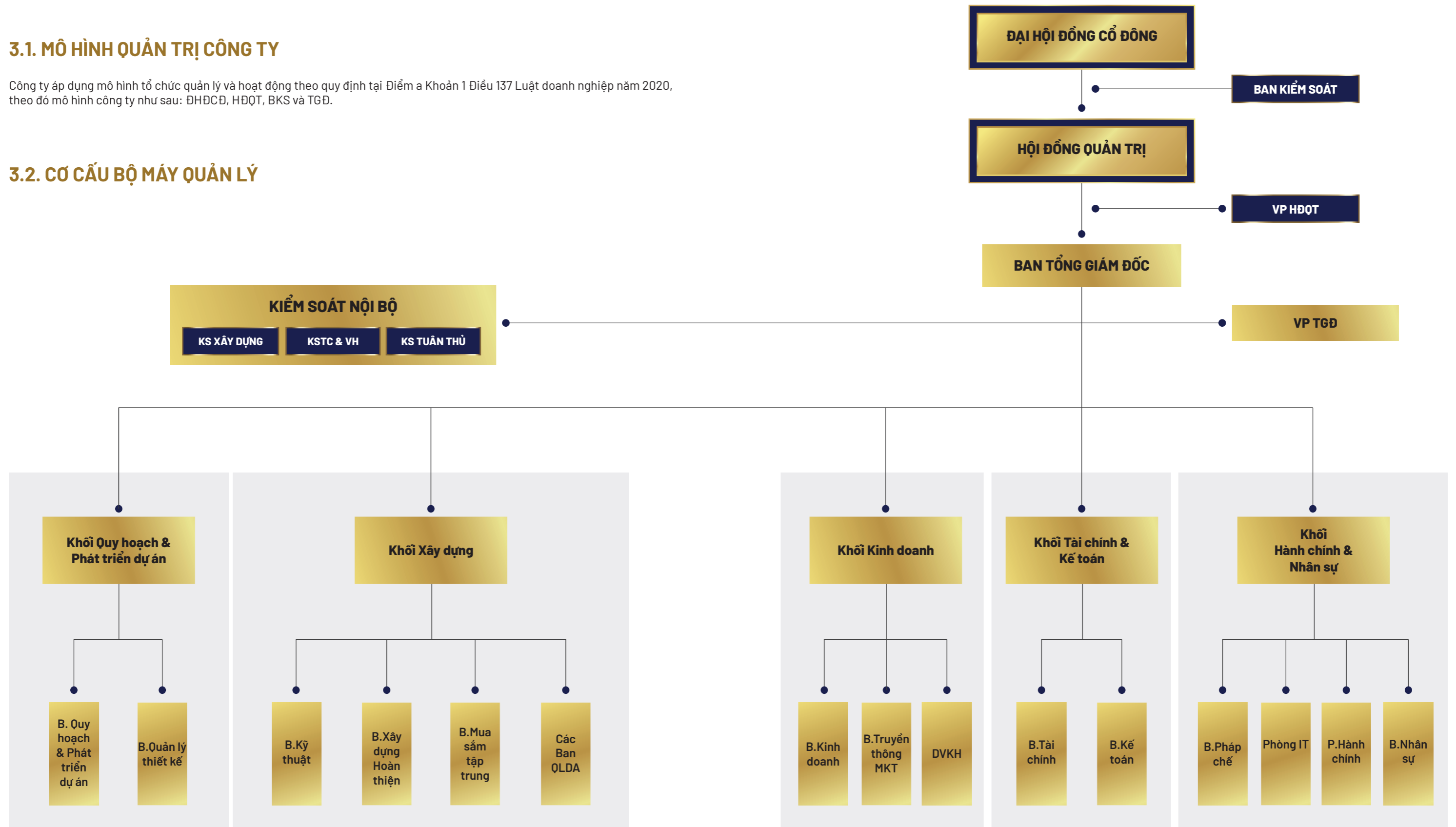
3

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

3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty áp dụng mô hình tổ chức quản lý và hoạt động theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp năm 2020, theo đó mô hình công ty như sau: ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGD.

3.2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



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

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; Đưa ra các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty, thẩm định đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, kiểm tra và đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm cho công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính, kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ, xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

- **Chức năng thư ký:** thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, lập và quản lý sổ cổ đông, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- **Chức năng quan hệ cổ đông:** tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông; Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA CÁC BỘ PHẬN NGHIỆP VỤ

Ban Quy hoạch & Phát triển dự án

- Thực hiện các chức năng liên quan đến M&A dự án, bao gồm: (i) Phân tích và xác định cơ hội đầu tư; (ii) Lập phương án M&A; (iii) Đàm phán và thực hiện M&A;
- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất, quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư các dự án;
- Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến phát triển và mua bán dự án; triển khai và hoàn thành dự án đưa vào sử dụng.

Ban Quản lý thiết kế

- Phát triển ý tưởng quy hoạch kiến trúc theo các giai đoạn của dự án và theo yêu cầu từ thủ tục pháp lý của dự án;
- Quản lý, giám sát và đánh giá các sản phẩm thiết kế quy hoạch, thiết kế concept, thiết kế cơ sở.

KHỐI XÂY DỰNG BAO GỒM BAN KỸ THUẬT, BAN XÂY DỰNG HOÀN THIỆN, BAN MUA SẮM TẬP TRUNG VÀ CÁC BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN

Ban Kỹ thuật

- Thực hiện việc kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu, thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công;
- Kiểm soát việc lập dự toán và yêu cầu điều chỉnh nếu cần;
- Quản lý, giám sát, đánh giá chất lượng và tiến độ thi công;
- Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của các nhà thầu (bao gồm nhà thầu tư vấn giám sát);
- Thực hiện công tác nghiệm thu, lập hồ sơ thanh toán, kiểm tra kiểm soát hồ sơ và chuyển hồ sơ thanh toán sang bộ phận Kế toán dự án thực hiện thanh quyết toán cho các dự án.

Ban Quản lý Xây dựng hoàn thiện

- Tư vấn chuyên môn về các vấn đề liên quan đến vật tư, thiết kế và thi công xây dựng hoàn thiện;
- Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng quản lý thiết kế, giải pháp vật tư, lựa chọn nhà thầu và giám sát thi công liên quan đến phần xây dựng hoàn thiện công trình.

Ban Vật tư & Mua sắm

- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực bất động sản nhằm đề xuất các kế hoạch/ phương án vật tư thiết bị phù hợp cho các dự án;
- Đánh giá, lựa chọn nhà thầu; đàm phán và thực hiện ký kết hợp đồng với các nhà thầu;
- Kiểm tra, rà soát tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng; thực hiện chia gói thầu và quản lý tiến độ thực hiện gói thầu;
- Thực hiện chức năng liên quan đến đấu thầu và mua sắm phục vụ hoạt động vận hành của Công ty.

Các Ban Quản lý Dự án

Là đầu mối quản lý các dự án đầu tư xây dựng bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCC từ khi bắt đầu triển khai dự án đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

KHỐI KINH DOANH

Ban Kinh doanh

- Tham mưu, chịu trách nhiệm trước Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị về các hoạt động kinh doanh, quản lý – điều hành mảng công việc được giao phụ trách;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh, kế hoạch triển khai chi tiết, chính sách bán hàng, giá bán sản phẩm các dự án được giao trên cơ sở tham mưu của các bộ phận trực thuộc nhằm đảm bảo lợi nhuận cao nhất cho Công ty;
- Quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của các kênh phân phối, xây dựng kế hoạch và chính sách quản lý của từng kênh; đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu về doanh số.

Ban Marketing – Truyền thông

- Tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT để quản lý, điều hành trong lĩnh vực Marketing các sản phẩm, dịch vụ mà công ty thực hiện;
- Xây dựng, hoạch định, phát triển chiến lược marketing phù hợp với chiến lược kinh doanh các dự án của công ty, quản lý và đánh giá hiệu suất của các công cụ/kênh marketing, giám sát và hỗ trợ các chương trình marketing, bán hàng của đại lý;
- Thực hiện các công tác truyền thông bên ngoài và truyền thông nội bộ trong Công ty.

Phòng Dịch vụ Khách hàng

- Thực hiện các nghiệp vụ về hồ sơ, thủ tục liên quan đến việc ký kết Hợp đồng giao dịch của khách hàng mua bất động sản và việc bàn giao sổ đỏ cho khách hàng;

- Triển khai công tác chăm sóc khách hàng (tư vấn, giải đáp thắc mắc; xử lý các khiếu nại, yêu cầu phát sinh của khách hàng trong suốt quá trình từ lúc khách hàng bắt đầu ký thỏa thuận đặt cọc đến khi hoàn tất bàn giao bất động sản);

- Quản lý công nợ của khách hàng mua bất động sản;

- Đề xuất và triển khai thực hiện các chương trình hậu mãi.

KHỐI TÀI CHÍNH & KẾ TOÁN BAO GỒM BAN TÀI CHÍNH VÀ BAN KẾ TOÁN

Ban Tài chính

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, quản lý chi tiêu nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và đặc thù Công ty;
- Thực hiện phân tích, dự báo tình hình tài chính Công ty, lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn cho Công ty;
- Phân tích và lập kế hoạch ngân sách và kế hoạch nhu cầu huy động vốn, đề xuất các biện pháp và hình thức huy động vốn, thực hiện và theo dõi việc thực hiện kế hoạch;

- Lập phương án, thực hiện và phát triển các kênh huy động vốn cho các dự án; đề xuất và đàm phán với các tổ chức tín dụng để xây dựng giải pháp tài chính cá nhân cho khách hàng mua Bất động sản;

- Tham mưu quản lý, sử dụng vốn, theo dõi đánh giá sự vận động của vốn kinh doanh qua mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan, quản lý rủi ro...

Ban Kế toán

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán, quản lý tài sản và công nợ của Công ty, lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế và các báo cáo liên quan cho các Cơ quan hữu quan, cung cấp hồ sơ và giải trình số liệu trong các đợt kiểm toán, hoặc thanh kiểm tra của các cơ quan có thẩm quyền.

KHỐI HÀNH CHÍNH & NHÂN SỰ

Ban Pháp chế

- Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến công tác tổ chức, quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, xây dựng, sửa đổi bổ sung Điều lệ công ty, các nội quy, quy chế, quy định nội bộ;
- Tư vấn hoặc tham mưu thuê tư vấn pháp luật đối với các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, đánh giá rủi ro môi trường đầu tư, kinh doanh đối với các dự án đầu tư của công ty;
- Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty, đại diện công ty làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khách hàng, đối tác để giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện phát sinh.

Phòng IT

- Quản trị hệ thống CNTT nội bộ Công ty;
- Hỗ trợ quản lý tài sản, trang thiết bị CNTT; xây dựng và quản lý bộ cấu hình cơ bản cho từng loại trang thiết bị CNTT theo mục đích sử dụng.

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

DIỄN GIẢI CHỨC NĂNG CỦA CÁC BỘ PHẬN NGHIỆP VỤ

- Hỗ trợ người dùng, cài đặt phần mềm ứng dụng, hướng dẫn sử dụng cho từng người dùng; tiếp nhận yêu cầu và xử lý các sự cố trong quá trình sử dụng phần mềm, vận hành máy tính, hệ thống phần cứng.

Phòng Hành chính

Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng và dự án, bao gồm: (i) hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần; (ii) Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho cán bộ nhân viên.

Ban Nhân sự

- Xây dựng kế hoạch và chính sách nhân sự;
- Thực hiện công tác phát triển tổ chức: Mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ, mô tả công việc và tiêu chuẩn chức danh;
- Xây dựng và quản lý bộ chỉ tiêu KPIs: Đo lường hiệu suất và hiệu quả công việc;
- Xác định nhu cầu, lên kế hoạch, triển khai hoạt động đào tạo nhân sự & đo lường hiệu quả đào tạo;
- Thực hiện chức năng tuyển dụng nhân sự;
- Thực hiện các chức năng về nhân sự, bao gồm: (i) Tiền lương và chế độ phúc lợi đối với Người lao động; (ii) Quản lý thông tin nhân sự & Quan hệ Người lao động;
- Quản lý nhân sự như: lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ BHXH, BHYT, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật...hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư; Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, tổ chức hội nghị, liên hoan ...công việc hành chính khác theo sự phân công của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.



3.3. GIỚI THIỆU CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2025

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ NHÀ HƯNG THỊNH PHÁT

- **Địa chỉ:** Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- **Vốn điều lệ:** 4.145.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 100%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108325719

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN LA

- **Địa chỉ:** Tầng 4, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 780.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 97,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565651

CÔNG TY CỔ PHẦN SAO ÁNH DƯƠNG

- **Địa chỉ:** SH02-02, Tòa R2 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.150.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 51,30%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0101358793

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG BIÊN

- **Địa chỉ:** Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 410.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 99,115%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108715437

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XUÂN ĐỈNH

(thông qua Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát)

- **Địa chỉ:** Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 94,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0107565644

CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP

CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE TÂY HỒ

- **Địa chỉ:** Tầng 12, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 1.000.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 45,00%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0108268436

CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ SINH THÁI CẨM ĐÌNH

- **Địa chỉ:** Tầng 6, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- **Vốn điều lệ:** 5.500.000.000.000 đồng
- **Hoạt động kinh doanh:** Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- **Tỷ lệ sở hữu:** 20,11%
- **Giấy chứng nhận ĐKDN số:** 0109049211

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Duy trì tăng trưởng bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tối ưu hóa nguồn lực.
- Tăng cường năng lực tài chính, kiểm soát chi phí, đảm bảo cân đối dòng tiền và an toàn tài chính.
- Đẩy mạnh phát triển dự án/hoạt động kinh doanh cốt lõi, mở rộng thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh.
- Tối ưu hóa danh mục đầu tư, tập trung vào các lĩnh vực mang lại hiệu quả cao và phù hợp chiến lược dài hạn.
- Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, minh bạch thông tin và tuân thủ các quy định pháp luật.
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông, hướng tới gia tăng giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Nâng cao chuẩn mực minh bạch và quản trị doanh nghiệp: Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp, phù hợp với thông lệ tốt trên thị trường và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật; qua đó đảm bảo sự hài hòa lợi ích giữa cổ đông, đối tác, người lao động và cộng đồng.
- Củng cố nền tảng tài chính và quản trị dòng tiền: Định hướng quản lý tài chính theo nguyên tắc thận trọng, hiệu quả, chú trọng tối ưu hóa cấu trúc nguồn vốn, nâng cao khả năng thanh khoản và duy trì nền tảng tài chính vững chắc, tạo tiền đề cho các kế hoạch phát triển trong dài hạn.

RỦI RO VỀ KINH TẾ VĨ MÔ

Năm 2026, kinh tế toàn cầu được dự báo tiếp tục tiềm ẩn nhiều yếu tố bất định trong bối cảnh các căng thẳng địa chính trị chưa có dấu hiệu hạ nhiệt, qua đó tác động đến ổn định kinh tế và thị trường tài chính quốc tế. Các biến số như tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tin dụng, tỷ giá và sức cầu thị trường được dự báo sẽ tiếp tục ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường kinh doanh và hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản có thể tiếp tục chịu tác động từ biến động vĩ mô và tâm lý thận trọng của nhà đầu tư. Trước những yếu tố này, Sunshine Homes chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, đồng thời xây dựng các kịch bản kinh doanh linh hoạt, tăng cường năng lực quản trị nhằm nâng cao khả năng thích ứng, duy trì sự ổn định và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.

RỦI RO VỀ PHÁP LÝ

Hoạt động kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Sự thay đổi hoặc điều chỉnh các quy định pháp lý có thể ảnh hưởng đến quá trình chuẩn

- Nâng cao hiệu quả danh mục đầu tư: Tập trung phân bổ nguồn lực vào các dự án có tiềm năng tăng trưởng bền vững, đồng thời tăng cường công tác quản lý, khai thác các dự án hiện hữu nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và gia tăng giá trị đầu tư trong dài hạn.
- Định hướng phát triển bền vững: Trên cơ sở củng cố năng lực tài chính, Công ty ưu tiên triển khai các dự án bất động sản có pháp lý hoàn chỉnh, khả năng thanh khoản tốt; đồng thời chủ động tìm kiếm và mở rộng quỹ đất thông qua hoạt động M&A, kết hợp nâng cao chất lượng quản trị nhằm gia tăng giá trị doanh nghiệp trong trung và dài hạn.

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

Công ty định hướng phát triển bền vững trên cơ sở tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị (ESG) vào hoạt động kinh doanh. Theo đó, Công ty chú trọng nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, tiết kiệm năng lượng, kiểm soát tác động môi trường và ưu tiên phát triển các dự án theo hướng xanh, thân thiện với môi trường. Đồng thời, Công ty quan tâm xây dựng môi trường làm việc an toàn, minh bạch, đảm bảo quyền lợi người lao động và thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty tích cực tham gia các hoạt động vì cộng đồng, góp phần hỗ trợ phát triển kinh tế - xã hội tại các địa bàn hoạt động. Trong ngắn hạn và trung hạn, SSH tập trung triển khai các chương trình nâng cao hiệu quả vận hành, tiết giảm tiêu hao năng lượng, phát triển nguồn nhân lực và đẩy mạnh các hoạt động an sinh xã hội, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định và bền vững trong dài hạn.

bị đầu tư, phê duyệt dự án và triển khai xây dựng. Ngoài ra, các thủ tục pháp lý liên quan đến quy hoạch, cấp phép đầu tư, chuyển nhượng dự án hoặc xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai có thể kéo dài, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

Bên cạnh đó, các chính sách quản lý tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản hoặc quy định liên quan đến thị trường vốn và trái phiếu doanh nghiệp cũng có thể tác động đến khả năng huy động vốn của các doanh nghiệp trong ngành.

Công ty thường xuyên theo dõi các thay đổi của hệ thống pháp luật và chủ động phối hợp với các đơn vị tư vấn nhằm đảm bảo các hoạt động đầu tư và kinh doanh tuân thủ đầy đủ các quy định hiện hành.

RỦI RO VỀ THANH KHOẢN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Thanh khoản của thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố cả vĩ mô và vi mô, bao gồm tốc độ tăng trưởng kinh tế, chính sách tiền tệ và tín dụng, khả năng tiếp cận nguồn vốn vay của người mua nhà cũng như tâm lý và kỳ vọng của nhà đầu tư. Khi các yếu tố này biến động theo hướng bất lợi,

đặc biệt trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu chững lại hoặc thanh khoản suy giảm, hoạt động giao dịch có thể bị thu hẹp, dẫn đến việc phân phối sản phẩm gặp khó khăn và thời gian bán hàng kéo dài hơn so với kế hoạch. Điều này không chỉ làm chậm quá trình thu hồi vốn mà còn gây áp lực lên dòng tiền, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các nghĩa vụ tài chính, chi phí vận hành và tiến độ triển khai dự án của doanh nghiệp, từ đó tác động tiêu cực đến hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính tổng thể.

Công ty tập trung phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực của thị trường, đồng thời đa dạng hóa danh mục sản phẩm nhằm tiếp cận nhiều nhóm khách hàng khác nhau.

RỦI RO CẠNH TRANH

Thị trường bất động sản tại Việt Nam đang có sự tham gia của nhiều doanh nghiệp có tiềm lực tài chính mạnh và kinh nghiệm phát triển dự án. Điều này làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong việc phát triển sản phẩm, chiến lược bán hàng và xây dựng thương hiệu.

Công ty định hướng phát triển các dự án bất động sản chất lượng cao, đa dạng về phân khúc sản phẩm và ứng dụng công nghệ trong hoạt động quản lý và kinh doanh nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh.

RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty có thể gặp phải một số khó khăn như công tác giải phóng mặt bằng, thủ tục pháp lý, tiến độ thi công hoặc tiến độ giải ngân vốn. Sự chậm trễ trong quá trình triển khai dự án có thể ảnh hưởng đến dòng tiền, làm gia tăng chi phí tài chính và chi phí vận hành.

Công ty tăng cường công tác quản lý tiến độ dự án, giám sát chặt chẽ quá trình triển khai và phối hợp với các nhà thầu, đơn vị tư vấn nhằm đảm bảo tiến độ theo kế hoạch.

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ NGUYÊN VẬT LIỆU

Chi phí mua quỹ đất và chi phí xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư của các dự án bất động sản. Sự biến động của giá đất, giá vật liệu xây dựng và chi phí thi công có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn và hiệu quả đầu tư của dự án.

Trước áp lực này, Công ty tập trung nâng cao hiệu quả công tác quản lý chi phí thông qua việc chủ động đàm phán, lựa chọn thời điểm đầu tư phù hợp, đồng thời thiết lập cơ chế kiểm soát chặt chẽ trong toàn bộ vòng đời dự án. Công ty cũng tăng cường tiêu chuẩn hóa quy trình lựa chọn nhà thầu, quản lý hợp đồng và kiểm soát khối lượng, nhằm hạn chế phát sinh ngoài kế hoạch.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng tối ưu hóa phương án thiết kế và triển khai thi công theo hướng tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo chất lượng, đồng thời linh hoạt điều chỉnh kế hoạch đầu tư phù hợp với diễn biến thị trường. Qua đó, góp phần giảm thiểu tác động của biến động chi phí đầu vào và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

RỦI RO VỀ KHẢ NĂNG HUY ĐỘNG VỐN

Rủi ro huy động vốn là một trong những thách thức đáng kể đối với doanh nghiệp bất động sản trong bối cảnh thị trường tài

chính có nhiều biến động và các điều kiện tiếp cận nguồn vốn ngày càng chặt chẽ. Việc phụ thuộc vào các kênh huy động như tín dụng ngân hàng, phát hành trái phiếu hoặc nguồn vốn từ khách hàng khiến doanh nghiệp có thể gặp khó khăn khi chính sách tiền tệ thay đổi, lãi suất tăng cao hoặc niềm tin thị trường suy giảm. Khi khả năng huy động vốn bị hạn chế, doanh nghiệp có thể đối mặt với áp lực về dòng tiền, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, khả năng thanh toán các nghĩa vụ tài chính cũng như hiệu quả hoạt động chung.

Để kiểm soát rủi ro này, Công ty chủ động đa dạng hóa các kênh huy động vốn, giảm sự phụ thuộc vào một nguồn tài chính duy nhất, đồng thời tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược và tổ chức tài chính nhằm mở rộng khả năng tiếp cận nguồn vốn trung và dài hạn. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng nâng cao năng lực tài chính, quản lý chặt chẽ dòng tiền, tối ưu cơ cấu vốn và kiểm soát hệ số đòn bẩy ở mức hợp lý. Việc minh bạch thông tin, nâng cao uy tín doanh nghiệp và xây dựng chiến lược phát triển bền vững cũng là những yếu tố quan trọng giúp Công ty củng cố niềm tin của nhà đầu tư, qua đó cải thiện hiệu quả huy động vốn và đảm bảo nguồn lực cho các kế hoạch phát triển trong tương lai.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình triển khai các dự án bất động sản, đặc biệt ở giai đoạn thi công xây dựng, các hoạt động san lấp mặt bằng, vận chuyển vật liệu và thi công công trình có thể phát sinh những tác động nhất định đến môi trường xung quanh như bụi, tiếng ồn, rung chấn và khí thải. Những yếu tố này không chỉ ảnh hưởng đến chất lượng không khí mà còn có thể tác động đến đời sống sinh hoạt của cộng đồng dân cư lân cận. Bên cạnh đó, việc can thiệp vào địa hình tự nhiên có thể làm thay đổi hiện trạng thoát nước, hệ sinh thái và cảnh quan khu vực, nếu không được kiểm soát chặt chẽ có thể dẫn đến các hệ quả như ngập úng cục bộ hoặc suy giảm chất lượng môi trường.

Công ty luôn tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường và thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình triển khai dự án.

RỦI RO THIÊN TAI, DỊCH BỆNH VÀ RỦI RO KHÁC

Rủi ro từ thiên tai, dịch bệnh và hỏa hoạn là các yếu tố khách quan có thể tác động đồng thời đến hoạt động của doanh nghiệp, gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, khả năng vận hành cũng như hiệu quả kinh doanh. Các sự kiện bất khả kháng như bão, ngập lụt, dịch bệnh hoặc sự cố cháy nổ không chỉ tiềm ẩn nguy cơ thiệt hại về tài sản mà còn có thể làm gián đoạn hoạt động thi công, khai thác và tiêu thụ sản phẩm, từ đó ảnh hưởng đến dòng tiền và uy tín của Công ty.

Trước các rủi ro này, Công ty chủ động triển khai đồng bộ các biện pháp phòng ngừa và kiểm soát nhằm hạn chế tối đa tác động tiêu cực. Cụ thể, Công ty tăng cường các giải pháp kỹ thuật trong thiết kế và thi công để nâng cao khả năng chống chịu của công trình trước các yếu tố thiên tai; xây dựng phương án vận hành linh hoạt nhằm ứng phó với các tình huống dịch bệnh; đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn, đặc biệt là công tác phòng cháy chữa cháy tại các dự án. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng công tác quản trị rủi ro, đào tạo nhân sự, chuẩn bị các kịch bản ứng phó và thực hiện bảo hiểm đối với tài sản, công trình quan trọng, qua đó đảm bảo duy trì hoạt động ổn định và giảm thiểu thiệt hại trong các tình huống bất lợi.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và so với kế hoạch
2. Tổ chức và nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
6. Báo cáo phát triển bền vững

1 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ SO VỚI KẾ HOẠCH

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ SO VỚI KẾ HOẠCH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG NĂM

STT	CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2025 (Tỷ đồng)	THỰC HIỆN 2025 (Tỷ đồng)	THỰC HIỆN 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	4.000	1.083,51	3.363,53	27,09%	(67,79)%
2	Lợi nhuận trước thuế	500	(346,76)	1.029,17	(69,35)%	(133,69)%

Những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh: Trong năm vừa qua Sunshine Homes đã ghi dấu ấn quan trọng sau khi hoàn tất quá trình tái cấu trúc và trở thành công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ("Sunshine Group") vào tháng 9/2025. Trên cơ sở nhất quán chiến lược cùng Sunshine Group: tinh gọn mô hình quản trị, giảm chồng chéo trong vận hành; tăng cường năng lực tài chính và khả năng huy động vốn, đặc biệt từ các thị trường quốc tế, Sunshine Homes tiếp tục được xác định là thương hiệu chủ lực trong mảng phát triển bất động sản nhà ở cao cấp và thông minh của Tập đoàn - thế mạnh cốt lõi của doanh nghiệp từ những ngày đầu. Trên nền tảng đó, Công ty tiếp tục phát huy lợi thế hệ sinh thái và định hướng phát triển các sản phẩm trung - cao cấp gắn với công nghệ và tiện ích đồng bộ, qua đó duy trì và củng cố vị thế thương hiệu trên thị trường.

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Tổng doanh thu của SSH đạt 1.083,51 tỷ đồng tương ứng hoàn thành 27,09% so với kế hoạch đề ra năm 2025, giảm 67,79% so với thực hiện năm 2024. Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt (346,76) tỷ đồng, tương ứng hoàn thành (69,35)% so với kế hoạch đề ra năm 2025, giảm 133,69% so với thực hiện năm 2024.

Nguyên nhân dẫn tới không hoàn thành kế hoạch: Mặc dù thị trường bất động sản trong năm 2025 đã có những tín hiệu khởi sắc nhất định, góp phần cải thiện thanh khoản và tâm lý nhà đầu tư, tuy nhiên Sunshine Homes vẫn ghi nhận kết quả thực hiện chưa đạt các chỉ tiêu tăng trưởng theo kế hoạch đề ra. Đây là kết quả có thể chấp nhận được trong bối cảnh Công ty tập trung triển khai chương trình tái cấu trúc toàn diện theo định hướng chung của Sunshine Group. Công ty đặt ra việc ưu tiên xử lý các tổn động về pháp lý, tài chính và tái phân bổ nguồn lực thay vì mở rộng đầu tư. Đồng thời, chi phí liên quan đến tái cấu trúc, trích lập dự phòng và tối ưu bộ máy cũng gia tăng, ảnh hưởng đến lợi nhuận trong ngắn hạn.



2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.1. BAN ĐIỀU HÀNH VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC

Hiện tại, Ban Điều hành và người quản lý khác của SSH gồm 01 Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng, do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm điều hành, quản lý và tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ông: Jun Sungbae

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật
- **Quốc tịch:** Hàn Quốc
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Certified tax accountant, CFA level 2
- **Thời gian bổ nhiệm:** 03/2025
- Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc của Công ty Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ) tại Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc; Giám sát quản lý tòa nhà tại Springmount Services, Úc; Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Nguyễn Thị Hồng Hạnh

- **Chức vụ:** Phó Tổng Giám đốc
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1983
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- **Thời gian bổ nhiệm:** 06/2021
- Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là cử nhân Kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân và có bằng Thạc sĩ Quản trị kinh doanh của Đại học Delaware State - Mỹ. Bà đã làm việc trong lĩnh vực tài chính - ngân hàng ở Việt Nam trong nhiều năm và từng nắm giữ các vị trí cấp cao như Trưởng ban tài chính - Tập đoàn Geleximco; Chủ tịch HĐQT - CTCP Quản lý Quỹ đầu tư Chứng khoán An Bình.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Nguyễn Hà Anh

- **Chức vụ:** Kế toán trưởng
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1992
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân kế toán - kiểm toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** 03/2025
- Ông là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Trưởng nhóm kiểm toán/Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - chi nhánh Hà Nội; Kế toán Tổng Hợp tại Tập đoàn Vingroup; Kế Toán Trưởng tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

2 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

2.2. THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH VÀ NGƯỜI QUẢN LÝ KHÁC NĂM 2025

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THỜI GIAN BỔ NHIỆM	THỜI GIAN MIỄN NHIỆM
1	Đỗ Thị Định	Tổng giám đốc		25/02/2025
2	Jun Sungbae	Tổng giám đốc	18/03/2025	
3	Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng giám đốc	25/02/2025	18/03/2025
		Phó Tổng giám đốc	25/03/2025	25/02/2025; 24/12/2025
4	Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng		25/03/2025
5	Nguyễn Hà Anh	Kế toán trưởng	25/03/2025	

2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Trong năm 2025, thực hiện định hướng tái cấu trúc theo chiến lược chung của Tập đoàn Sunshine, Công ty đã tiến hành rà soát, sắp xếp và tối ưu hóa bộ máy tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và sử dụng nguồn lực. Theo đó, cơ cấu nhân sự được điều chỉnh theo hướng tinh gọn, tập trung vào các vị trí và bộ phận trọng yếu phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Vì vậy, tổng số lượng nhân sự của Công ty đã giảm từ 163 người xuống còn 157 người, tương ứng mức giảm khoảng 3,68% so với năm 2024, phù hợp với lộ trình tái cấu trúc và mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động trong giai đoạn tiếp theo.

STT	TIÊU CHÍ	NĂM 2024		NĂM 2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	163	100%	157	100%
1	Trình độ trên Đại học	16	9,82%	11	7,01%
2	Đại học	133	81,60%	132	84,08%
3	Cao Đẳng	4	2,45%	6	3,82%
4	Trung cấp chuyên nghiệp	6	3,68%	4	2,55%
5	Lao động phổ thông	4	2,45%	4	2,55%
II	Theo giới tính	163	100%	157	100%
1	Nam	74	45,40%	76	48,41%
2	Nữ	89	54,60%	81	51,59%

III	Theo độ tuổi	163	100%	157	100%
1	Dưới 30	30	18,40%	40	25,48%
2	Từ 30-50	133	81,60%	117	74,52%
3	Trên 50	0	0%	0	0%

2.4. CHÍNH SÁCH VÀ THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Sunshine Homes triển khai đồng bộ các chương trình đào tạo nội bộ định kỳ và đào tạo chuyên sâu theo từng lĩnh vực, đồng thời khuyến khích người lao động tham gia các khóa học, hội thảo bên ngoài nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý và kỹ năng mềm, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường. Bên cạnh đó, Công ty thiết lập lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho từng vị trí, gắn với hệ thống đánh giá hiệu quả công việc và quy hoạch đội ngũ cán bộ kế cận; đồng thời tăng cường đào tạo đội ngũ quản lý cấp trung và cấp cao, hướng tới xây dựng lực lượng lãnh đạo kế thừa có năng lực, bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững trong dài hạn.

Chính sách lương, thưởng và phúc lợi: Sunshine Homes tiếp tục hoàn thiện hệ thống đãi ngộ theo hướng cạnh tranh, công bằng và gắn chặt với hiệu quả công việc, qua đó tạo động lực làm việc và thu hút, giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao. Cụ thể:

- Xây dựng hệ thống lương thưởng cạnh tranh, đảm bảo công bằng nội bộ và phù hợp với mặt bằng thị trường, gắn với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh.
- Áp dụng các cơ chế thưởng linh hoạt như thưởng hiệu suất, thưởng dự án, thưởng kinh doanh nhằm khuyến khích nâng cao năng suất và hiệu quả làm việc.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật; bao gồm Bảo hiểm xã hội (BHXH), Bảo hiểm y tế (BHYT), Bảo hiểm thất nghiệp (BHTN) cùng các quyền lợi liên quan khác.
- Duy trì các chính sách phúc lợi như du lịch, nghỉ mát, hoạt động văn hóa – gắn kết nội bộ và Quan tâm hỗ trợ người lao động trong các trường hợp khó khăn, đồng thời xây dựng môi trường làm việc ổn định, tạo động lực gắn bó lâu dài với Công ty.



A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CENTER

Dự án Sunshine Center là sản phẩm đầu tiên của Công ty, được mệnh danh là “tòa nhà của ánh sáng và công nghệ hiện đại bậc nhất Việt Nam” nhờ công nghệ chiếu sáng hiện đại bậc nhất đã mang đến vẻ đẹp rực rỡ cho tòa nhà cũng như một diện mạo độc đáo cho toàn bộ khu vực. Tọa lạc tại vị trí chiến lược trên đường Phạm Hùng - dải đất kim cương của Hà Nội, lấy cảm hứng từ tòa tháp Trump Tower - tâm điểm của New York, Sunshine Center ghi dấu ấn bằng phong cách thiết kế đương đại với những nét chấm phá hoàng gia, thể hiện đẳng cấp thượng lưu. Hàm chứa giá trị bền vững cho một cuộc sống thượng lưu, dự án hiện diện như một điểm nhấn đắt giá ở phía Tây Thủ đô, một sản phẩm bất động sản kinh điển của Sunshine Homes với sứ mệnh khẳng định đẳng cấp của một biểu tượng mới. Dự án đã hoàn thành xây dựng, và đưa vào sử dụng từ năm 2019.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Center:

- Tên pháp lý của Dự án: “Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và nhà ở”
- Tên thương mại của Dự án: Sunshine Center.
- Vị trí: 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Quy mô: Dự án có quy mô 6.695 m² đất, trong đó bao gồm 1.277 m² đất mở đường theo quy hoạch; gồm 2 tòa tháp 30 tầng với 214 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 1.800 tỷ đồng; Nguồn vốn đầu tư từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
 - + Mã số doanh nghiệp: 0106784499 đăng ký lần đầu ngày 09/03/2015 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
 - + Vốn điều lệ: 3.750 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng

DỰ ÁN SUNSHINE CITY

Chủ đầu tư của dự án là Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh (là công ty con gián tiếp của Công ty). Dự án đã hoàn thiện và đi vào hoạt động, sở hữu miễn thiên nhiên trong lành bao quanh bởi hệ thống cây xanh cùng không khí tươi mát từ sông Hồng, đem đến cuộc sống sinh thái tận hưởng và an lành ngay trong lòng phố thị. Bên cạnh đó, với hệ thống dịch vụ - tiện ích khép kín đa dạng, phục vụ mọi nhu cầu thiết yếu từ vui chơi, giải trí, shopping cho đến ăn uống, chăm sóc sức khỏe: siêu thị Sunshine Mart, bể bơi bốn mùa, bể bơi ngoài trời,... cùng chất lượng căn hộ đảm bảo, Sunshine City đã nhận được phản hồi tích cực và sự hài lòng của cư dân đã về sinh sống. Đặc biệt, 6 tòa cao tầng được thiết kế ánh sáng thay đổi màu sắc theo chủ đề, tạo nên vẻ đẹp lộng lẫy hiếm có, góp phần mang lại một diện mạo hoàn toàn mới cho cảnh quan ven trục lộ giao thông từ sân bay Nội Bài vào trung tâm Hà Nội.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine City:

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại ô đất I.A.23-CT thuộc khu đô thị Nam Thăng Long (giai đoạn II) phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Dự án Sunshine City.
- Vị trí: KĐT Nam Thăng Long - Ciputra, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: Dự án có diện tích đất 21.702 m², được xây dựng gồm 6 tòa nhà 38 - 40 tầng với 1.791 căn hộ.
- Tổng mức đầu tư: 5.600 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện từ vốn tự có, vốn vay và nguồn vốn khác.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con gián tiếp của Công ty.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0107565644, đăng ký lần đầu ngày 15/9/2016 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: Tầng 9, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
 - + Vốn điều lệ: 1.000 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE GARDEN

Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (là công ty con trực tiếp của Công ty). Khởi dậy ý tưởng về một khu vườn châu Âu tuyệt đẹp ngay trong lòng phố thị, Sunshine Garden hiện diện như một điểm nhấn của mô hình kiến trúc xanh bền vững, với hàng loạt tiện ích nội khu đẳng cấp như: phòng sinh hoạt, thư viện cộng đồng, sân tắm nắng, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao ngoài trời, hồ bơi ngoài trời tiêu chuẩn 5 sao, chuỗi shophouse khối đế, hệ thống nhà hàng, cafe sang trọng, đẳng cấp... đem đến những trải nghiệm sống hoàn hảo cho mọi cư dân.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Garden:

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê và nhà ở chung cư ADG Garden
- Tên thương mại dự án: Sunshine Garden.
- Vị trí: Ô quy hoạch I1-HH1, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: Diện tích đất 12.810 m² với 03 tòa nhà cao 31 tầng (kể cả tầng kỹ thuật, tầng mái), 02 tầng hầm, tổng số 1.244 căn hộ và 16 căn shophouse khối đế.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.200 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động khác theo quy định của pháp luật.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: 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.
 - + Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

DỰ ÁN SUNSHINE PALACE

Chủ đầu tư của dự án là Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương (công ty con trực tiếp của Công ty). Mang phong cách kiến trúc Châu Âu - Tân cổ điển sang trọng, Sunshine Palace tọa lạc nổi bật ở dải đất phía Nam Thủ đô, nơi đã hiện hữu đầy đủ các tiện ích hàng đầu khu vực như Park Hill - Times City, khu đô thị sinh thái Vĩnh Hưng... Kết hợp hài hòa giữa vẻ đẹp cá tính đương đại với nét duyên ngầm ý nhị của những giá trị văn hóa Việt, sứ mệnh của Sunshine Palace là kiến tạo nên một nhịp sống đẳng cấp và mới mẻ hoàn toàn.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Palace:

- Tên pháp lý dự án: Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại và nhà ở STAR AD1.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Palace.
- Vị trí: Ô đất C2/CN3, phường Mai Động, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: Diện tích đất 3.778 m². Khối chung cư cao 27 tầng, khối khách sạn cao 17 tầng và 02 tầng hầm chung; khối chung cư có 312 căn hộ và khối khách sạn có 85 phòng.
- Tổng mức đầu tư: 1.030 tỷ đồng. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn tự có, vốn vay và vốn huy động hợp pháp.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0101358793, đăng ký lần đầu ngày 09/4/2003 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: SH02-02, Tòa R2 dự án Sunshine Riverside, Lô CT03A-CT thuộc ô CT03 KĐT Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - + Vốn điều lệ: 1.150 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

A. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DO SSH/CÔNG TY CON CỦA SSH LÀM CHỦ ĐẦU TƯ

DỰ ÁN SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG

Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La (công ty con trực tiếp của Công ty). Tọa lạc giữa đại lộ huyết mạch bậc nhất Tây Thăng Long, nơi dòng chảy đầu tư sinh lời thịnh vượng, Sunshine Capital Tay Thang Long kiến tạo một tổ hợp thương mại giải trí và nghỉ dưỡng 4.0 đẳng cấp với những tuyệt phẩm dinh thự phiên bản giới hạn, mang kiến trúc Châu Âu cổ điển cùng các tiện ích đặc quyền.

Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Capital Tay Thang Long:

- Tên pháp lý dự án: Nhà ở thấp tầng.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Capital Tay Thang Long.
- Vị trí: Dự án nhà ở thấp tầng tại ô đất TT6-2 Khu chức năng đô thị phường Thượng Cát, thành phố Hà Nội
- Quy mô: Dự án có diện tích 13.001 m², gồm 32 lô liền kề và 16 lô biệt thự.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0107565651, đăng ký lần đầu ngày 15/09/2016 và các lần sửa đổi.
 - + Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
 - + Vốn điều lệ: 780 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

DỰ ÁN SUNSHINE GREEN ICONIC

Sunshine Green Iconic được đánh giá là khu đô thị đẹp nhất tại Quận Long Biên (cũ), siêu tổ hợp chung cư hiện đại 4.0, sở hữu vị trí ngay vùng trung tâm kinh tế, công nghệ mới của Hà Nội có quy mô lên tới gần 17.000 m² với 4 tòa chung cư cao cấp và hàng loạt những hạ tầng dịch vụ tiện ích như: trung tâm mua sắm thương mại dịch vụ, phòng Gym, trường học, Spa, nhà hàng Cafe, bể bơi bốn mùa...

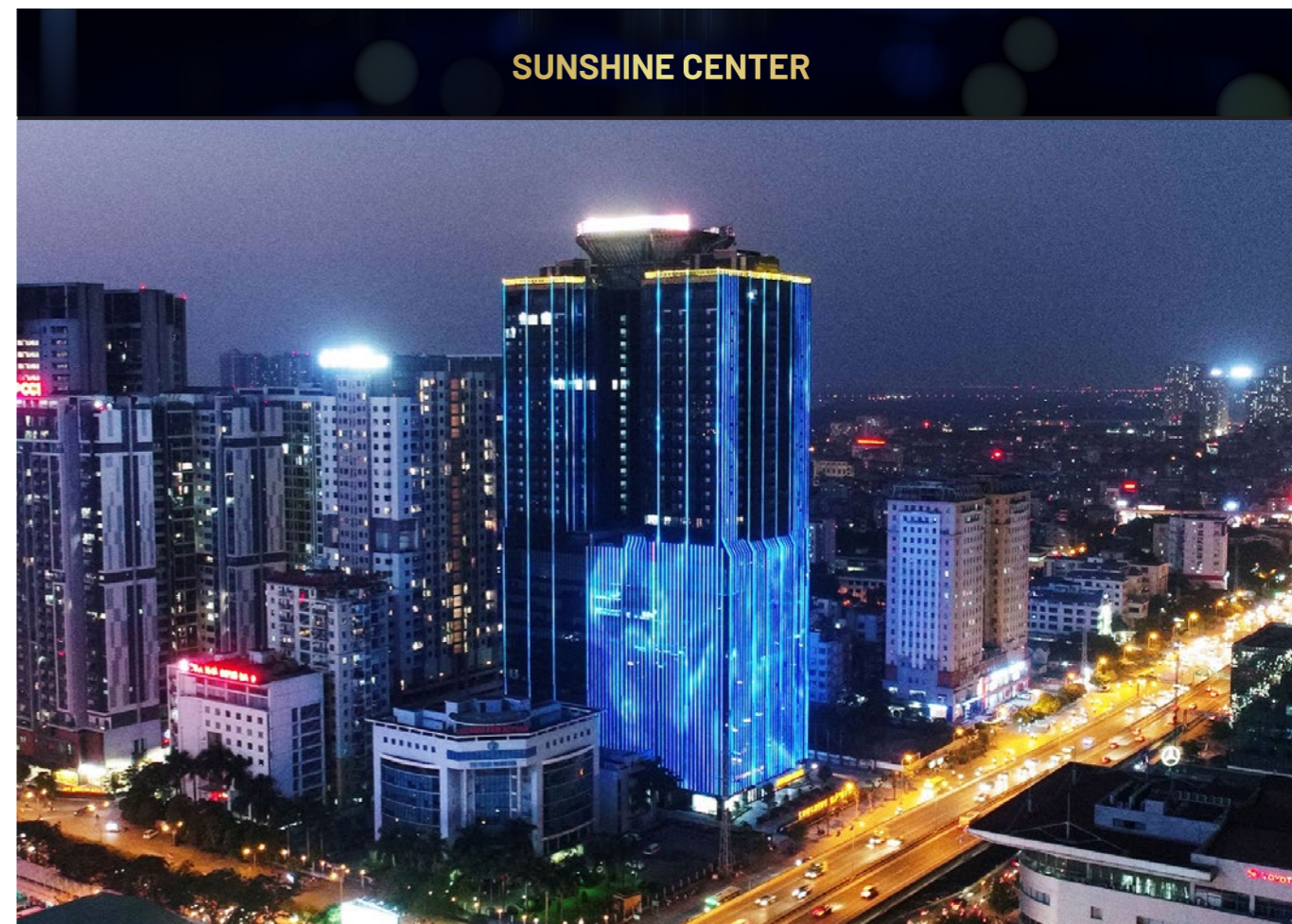
Thông tin chi tiết về Dự án Sunshine Green Iconic:

- Tên pháp lý dự án: Dự án nhà ở cao tầng để bán tại lô đất Ô CT7, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội.
- Tên thương mại dự án: Sunshine Green Iconic.
- Vị trí: Ô CT7, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 16.769,3 m².
- Tổng mức đầu tư: 1.300 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư Dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên.
 - + Mã số doanh nghiệp: 0108715437, đăng ký lần đầu ngày 24/4/2019.
 - + Địa chỉ: Nhà điều hành, Lô CT7, đường Nguyễn Lam, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - + Vốn điều lệ: 410 tỷ đồng.
- Tình trạng: Đã bàn giao đưa vào sử dụng.

HÌNH ẢNH MỘT SỐ DỰ ÁN DO CÔNG TY/CÔNG TY CON PHÁT TRIỂN /LIÊN KẾT PHÁT TRIỂN



SUNSHINE CENTER



SUNSHINE CITY



SUNSHINE GARDEN



SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG



SUNSHINE PALACE



SUNSHINE GREEN ICONIC



B. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2025**CÔNG TY CON TRỰC TIẾP****Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát**

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	4.144,20	4.143,60	(0,01)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(0,86)	(1,02)	(18,60)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(0,86)	(1,02)	(18,60)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(0,86)	(1,02)	(18,60)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.133,23	1.177,10	3,86
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	496,49	251,80	(49,28)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	236,33	121,90	(48,41)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	236,82	118,10	(50,13)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	187,84	93,40	(50,27)

Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.254,22	1.501,52	(33,39)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	121,68	8,56	(92,96)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(4,94)	6,24	226,52
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(17,50)	(4,36)	75,08
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(17,50)	(5,80)	66,87

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	2.307,49	1.653,08	(28,36)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.790,66	285,42	(84,06)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	532,94	82,89	(84,45)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	614,66	73,36	(88,06)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	495,69	56,28	(88,65)

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP**Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình**

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	7.821,78	7.376,24	(5,70)
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	512,06	42,03	(91,79)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	240,31	(212,60)	(188,47)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	243,53	(215,86)	(188,64)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	192,78	(216,57)	(212,34)

CÔNG TY LIÊN KẾT TRỰC TIẾP**Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ**

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.835,37	24.522,52	1.236,11
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	224,92	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(13,34)	(717,13)	(5.276,90)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(13,34)	(717,40)	(5.276,90)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(13,34)	(717,40)	(5.276,90)

3 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

B. CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT ĐẾN THỜI ĐIỂM 31/12/2025

CÔNG TY LIÊN KẾT GIÁN TIẾP

Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình

Hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản, với kết quả kinh doanh và tình hình tài chính như sau:

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	5.500,11	5.500,77	0,01
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	-	-	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	(0,01)	0,66	6.896,38
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	(0,01)	0,66	5.816,22
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	(0,01)	0,57	5.064,99

4 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	% Tăng trưởng
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	14.394,87	12.139,25	(15,67)
Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	2.933,92	597,09	(79,65)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Tỷ đồng	1.031,39	(319,62)	(130,99)
Lợi nhuận khác	Tỷ đồng	(2,22)	(27,15)	(1.122,49)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.029,17	(346,76)	(133,69)
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	817,07	(411,80)	(150,40)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	Tỷ đồng	-	-	-

Các chỉ tiêu khác:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
ROA	5,83%	(3,01)%
ROE	14,38%	(6,96)%

B. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,90	2,13
	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,72	2,01
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	54,71	49,69
	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	120,80	98,75
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,80	0,50
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,21	0,05
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Doanh thu thuần	%	35,08	(58,08)
	Hệ số Lợi nhuận trước thuế /Vốn chủ sở hữu	%	15,79	(5,23)
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	5,83	(3,29)
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	35,15	(53,53)

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

A. CỔ PHẦN

Thông tin về cổ phiếu diễn biến 2025 Cổ phiếu Sunshine Homes (MCK: SSH) là cổ phiếu thuộc ngành bất động sản, được giao dịch vào ngày 04/08/2021 trên sàn UPCOM.

- Số lượng cổ phần niêm yết: **375.000.000** cổ phiếu
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: **375.000.000** cổ phiếu
- Trong đó:
 - + Số cổ phần tự do chuyển nhượng: **375.000.000** cổ phiếu
 - + Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: **0** cổ phiếu
 - + Cổ phiếu quỹ: **0** cổ phiếu
 - + Mệnh giá cổ phần: **10.000** VNĐ

B. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI NGÀY 13/03/2026)

STT	Phân loại	Nhóm	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Theo tỷ lệ sở hữu	Cổ đông lớn (≥5%)	1	374.867.070	99,96%
		Cổ đông nhỏ (<5%)	119	132.930	0,04%
2	Theo loại hình pháp lý	Tổ chức	4	374.930.175	99,98%
		Cá nhân	116	69.825	0,02%
3	Theo quốc tịch	Trong nước	119	374.999.900	99,99997%
		Nước ngoài	1	100	0,00003%
4	Theo tính chất sở hữu	Cổ đông Nhà nước	-	-	0%
		Cổ đông khác	120	375.000.000	100%
Tổng cộng			120	375.000.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa xác định tại SSH là 50%: Đã được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước số 4676/UBCK-PTTT ngày 22/07/2022

C. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CÔNG TY

Thời gian	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Chi tiết
Tháng 03/2015	100,00	Góp vốn thành lập
Tháng 2/2016	500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tháng 10/2018	2.500,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
Tháng 02/2022	3.750,00	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có
Các chứng khoán khác: Không có

6 BẢO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

6.1. TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Với định hướng phát triển bền vững, Sunshine Homes cam kết triển khai các hoạt động đầu tư và phát triển dự án gắn liền với trách nhiệm bảo vệ môi trường, giảm thiểu phát thải khí nhà kính trực tiếp, gián tiếp. Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường, đồng thời lồng ghép các yếu tố môi trường vào quá trình quy hoạch, thiết kế, xây dựng và vận hành các dự án bất động sản.

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty chú trọng kiểm soát các tác động có thể phát sinh như bụi, tiếng ồn, chất thải xây dựng và nước thải thông qua việc thực hiện đầy đủ các thủ tục đánh giá tác động môi trường và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp. Bên cạnh đó, Sunshine Homes khuyến khích các đơn vị thi công và quản lý vận hành thực hiện thu gom, phân loại và xử lý chất thải theo đúng quy định nhằm hạn chế ảnh hưởng đến môi trường và khu vực xung quanh.

Song song với đó, Công ty từng bước tích hợp các giải pháp phát triển xanh trong quy hoạch và thiết kế dự án, chú trọng gia tăng diện tích cây xanh, không gian mở và mặt nước, đồng thời khuyến khích áp dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và sử dụng hiệu quả tài nguyên. Thông qua các hoạt động này, Sunshine Homes hướng tới mục tiêu xây dựng các khu đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường và góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống cho cộng đồng.

6.2. QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Sunshine Homes chú trọng quản lý và sử dụng hiệu quả nguồn nguyên vật liệu trong quá trình triển khai các dự án bất động sản nhằm hạn chế lãng phí tài nguyên và giảm thiểu tác động đến môi trường. Công ty ưu tiên lựa chọn các loại vật liệu xây dựng đáp ứng tiêu chuẩn chất lượng, có nguồn gốc rõ ràng và phù hợp với các quy định về bảo vệ môi trường.

Trong quá trình thi công, Công ty phối hợp với các nhà thầu và đơn vị cung cấp nhằm kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng vật liệu, tối ưu hóa khối lượng sử dụng và hạn chế phát sinh chất thải xây dựng. Đồng thời, Sunshine Homes khuyến khích áp dụng các giải pháp sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, nghiên cứu áp dụng nguyên vật liệu được tái chế để sử dụng trong hoạt động kinh doanh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong hoạt động đầu tư và phát triển dự án.

6.3. TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

SSH hoạt động sử dụng năng lượng gắn liền với đặc thù của lĩnh vực bất động sản, bao gồm vận hành các tòa nhà, khu đô thị và triển khai thi công dự án. Nguồn năng lượng chủ yếu được sử dụng là điện năng phục vụ hệ thống chiếu sáng, điều hòa không khí, thang máy, hạ tầng kỹ thuật và nhiên liệu (xăng, dầu) cho các phương tiện, thiết bị trong quá trình thi công và vận hành. Công ty luôn chú trọng kiểm soát mức tiêu thụ năng lượng nhằm đảm bảo hiệu quả vận hành và tối ưu chi phí.

Trong công tác quản lý và khai thác dự án, SSH định hướng nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng thông qua việc tối ưu vận hành các hệ thống kỹ thuật trong tòa nhà và khu đô thị. Các giải pháp như điều chỉnh chế độ vận hành phù hợp với nhu cầu thực tế, kiểm soát thời gian sử dụng thiết bị, cũng như tăng cường ứng dụng các thiết bị tiết kiệm điện được triển khai nhằm giảm thiểu tiêu hao năng lượng. Đối với hoạt động thi công, Công ty chú trọng tổ chức kế hoạch hợp lý, hạn chế vận hành máy móc không cần thiết và tối ưu hóa việc sử dụng thiết bị tại công trường.

Công ty từng bước nghiên cứu và xem xét áp dụng các giải pháp công nghệ mới trong lĩnh vực bất động sản nhằm nâng cao hiệu quả năng lượng, bao gồm việc tích hợp các hệ thống quản lý tòa nhà thông minh và cân nhắc sử dụng các nguồn

năng lượng thân thiện với môi trường khi phù hợp. Hiện nay, nội dung quản lý và tiết kiệm năng lượng được lồng ghép trong hoạt động vận hành và phát triển dự án; trong thời gian tới, Công ty hướng tới hoàn thiện các chính sách và chương trình chuyên biệt hơn nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và thúc đẩy phát triển bền vững.

6.4. TIÊU THỤ NƯỚC

Với mục tiêu phát triển bền vững là kim chỉ nam trong quá trình hoạt động, Công ty luôn chú trọng đến việc bảo vệ tài nguyên nước và tối ưu hóa việc sử dụng nước trong mọi hoạt động. Để hiện thực hóa điều này, Công ty triển khai các biện pháp cụ thể như:

Xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường: Công ty ưu tiên áp dụng các giải pháp xử lý nguồn nước tại các khu đô thị do mình phát triển, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường, góp phần bảo vệ hệ sinh thái và nguồn nước sạch.

Nâng cao ý thức và trách nhiệm của cán bộ nhân viên: Công ty đẩy mạnh các chương trình tuyên truyền, đào tạo nhằm nâng cao nhận thức về việc sử dụng nước tiết kiệm, hiệu quả, từ đó tạo ra một văn hóa trách nhiệm trong nội bộ.

Ứng dụng công nghệ thông minh vào quản lý và vận hành hệ thống cấp nước: Công ty đầu tư vào các thiết bị và công nghệ hiện đại có tính tự động hóa cao, giúp tối ưu hóa quá trình sử dụng nước, tiết kiệm năng lượng, giảm lãng phí và đảm bảo cấp nước an toàn, thân thiện với môi trường.

SSH đặc biệt quan tâm đến việc nghiên cứu và triển khai các giải pháp tái chế, tái sử dụng nguồn nước trong hoạt động kinh doanh, phù hợp với đặc thù lĩnh vực bất động sản. Công ty từng bước đánh giá khả năng áp dụng các mô hình thu gom và xử lý nước tại các dự án, nhằm tận dụng hiệu quả các nguồn nước như nước mưa hoặc nước thải đã qua xử lý cho các mục đích phù hợp như tưới cảnh quan, vệ sinh khu vực chung và vận hành hạ tầng kỹ thuật.

Thông qua những giải pháp này, Công ty không chỉ bảo vệ nguồn tài nguyên nước mà còn góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, hướng tới một môi trường sống xanh, sạch và bền vững.

6.5. TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Sunshine Homes luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành các dự án bất động sản. Công ty thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan như lập và phê duyệt hồ sơ đánh giá tác động môi trường, đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát nhằm hạn chế các tác động phát sinh trong quá trình thi công và khai thác dự án.

Công ty thường xuyên rà soát, cập nhật các quy định pháp luật liên quan và phối hợp với các đơn vị thi công, vận hành nhằm bảo đảm các hoạt động được thực hiện đúng quy định, góp phần giảm thiểu ảnh hưởng đến môi trường và cộng đồng xung quanh.

Công ty chưa ghi nhận việc bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

6.6. CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng lao động mức lương trung bình đối với người lao động:

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	38.650.703	40.084.175
Số lượng lao động	163	157

Chính sách lao động nhằm bảo đảm sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động

Chính sách chăm sóc sức khỏe:

Trong năm 2025, Công ty thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về chăm sóc sức khỏe cho người lao động. Hoạt động khám sức khỏe định kỳ được tổ chức hàng năm, kết hợp với việc theo dõi tình trạng sức khỏe của cán bộ, nhân viên nhằm đảm bảo nguồn nhân lực luôn trong trạng thái tốt để đáp ứng yêu cầu công việc.

Chính sách an toàn lao động:

Công ty chú trọng đảm bảo an toàn tại môi trường làm việc văn phòng, khu dự án và các tòa nhà đang vận hành. Các quy định về an toàn, phòng cháy chữa cháy và vận hành hệ thống kỹ thuật được phổ biến và giám sát thường xuyên. Đồng thời, tại các khu vực có yếu tố rủi ro, Công ty vẫn trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cần thiết và kiểm soát chặt chẽ việc tuân thủ quy định an toàn.

Chính sách phúc lợi:

- Chế độ lương, thưởng: Chính sách đãi ngộ được xây dựng theo hướng cạnh tranh, gắn với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh của Công ty.
- Các khoản hỗ trợ: Người lao động được hưởng các khoản trợ cấp như ăn trưa, đi lại, điện thoại, cùng các hỗ trợ trong các dịp cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, hiếu hỷ,...
- Hoạt động gắn kết nội bộ: Công ty tổ chức các chương trình teambuilding, nghỉ mát thường niên nhằm tăng cường sự gắn kết và xây dựng văn hóa doanh nghiệp tích cực.
- Chính sách thai sản và hỗ trợ gia đình: Người lao động nữ được đảm bảo đầy đủ chế độ thai sản theo quy định, đồng thời có hỗ trợ tài chính khi sinh con; lao động nam có vợ sinh con cũng được hưởng chế độ hỗ trợ phù hợp.

Hoạt động đào tạo và phát triển nguồn nhân lực:

Công tác đào tạo được triển khai theo từng nhóm chức năng như kinh doanh, vận hành, quản lý dự án và khối văn phòng, phù hợp với đặc thù của doanh nghiệp bất động sản. Thời gian đào tạo được bố trí linh hoạt để không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh.

Các chương trình đào tạo tập trung vào nâng cao kỹ năng chuyên môn (bán hàng, chăm sóc khách hàng, quản lý vận hành), cũng như phổ biến quy trình, quy chế nội bộ. Bên cạnh đó, Công ty khuyến khích học tập liên tục thông qua

các chương trình đào tạo nội bộ do đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm trực tiếp chia sẻ, góp phần nâng cao năng lực và tạo cơ hội phát triển nghề nghiệp bền vững cho người lao động.

6.7. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty tiếp tục hoàn thiện và phát triển hệ sinh thái sản phẩm theo định hướng hiện đại và bền vững, nhằm tạo ra các giá trị tích cực cho môi trường và xã hội. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty chú trọng kiến tạo các khu đô thị đồng bộ về hạ tầng và tiện ích, không chỉ đáp ứng nhu cầu về nhà ở mà còn hình thành không gian sống chất lượng, nơi cư dân có thể sinh sống, học tập, làm việc và thư giãn trong một môi trường tiện nghi.

Các khu đô thị do Sunshine Homes phát triển được định hướng gắn kết với hệ thống tiện ích như trường học, trung tâm thương mại, khu vui chơi và các dịch vụ cộng đồng, góp phần tạo nên môi trường sống hiện đại và thuận tiện cho cư dân. Thông qua định hướng quy hoạch đồng bộ và phát triển bền vững, Công ty không chỉ nâng cao chất lượng sống mà còn đóng góp tích cực vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương và khu vực xung quanh.

6.8. BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và phù hợp với định hướng phát triển tài chính xanh của Chính phủ, Sunshine Homes từng bước nghiên cứu các giải pháp huy động vốn gắn với tiêu chí môi trường, xã hội và quản trị (ESG), trong đó bao gồm các công cụ tài chính như trái phiếu xanh và các nguồn vốn bền vững khác.

Trong trường hợp triển khai, các nguồn vốn này dự kiến sẽ được ưu tiên phân bổ cho các dự án bất động sản theo định hướng phát triển xanh, chú trọng ứng dụng công nghệ xây dựng hiện đại, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, giảm thiểu phát thải và tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên. Thông qua việc từng bước tiếp cận các nguồn vốn bền vững, Công ty hướng tới nâng cao hiệu quả hoạt động, gia tăng giá trị dài hạn cho cổ đông và đóng góp vào mục tiêu phát triển kinh tế theo hướng xanh và bền vững.

Công ty đang theo dõi và cập nhật các quy định, hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước liên quan đến phát triển thị trường vốn xanh. SSH cũng từng bước nghiên cứu khả năng áp dụng các mô hình tài chính bền vững phù hợp với chiến lược phát triển và quy mô hoạt động của doanh nghiệp.



III.

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

1 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh dưới đây đã phản ánh phù hợp với thực trạng hoạt động của Công ty trong giai đoạn tập trung triển khai chương trình tái cấu trúc theo định hướng chung của Tập đoàn Sunshine. Trong bối cảnh ưu tiên củng cố nền tảng về pháp lý, tài chính và hệ thống vận hành, thay vì mở rộng đầu tư hoặc đẩy mạnh doanh thu trong ngắn hạn, kết quả này được xem là hợp lý với định hướng phát triển của Công ty.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng) (1)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng) (2)	Thực hiện 2024 (tỷ đồng) (3)	TH 2025 /KH 2025 (4)=(2)/(1)	TH 2025 Tăng/Giảm so với TH 2024 (5)=[(2)-(3)]/(3)
2 Tổng doanh thu	4.000	1.083,51	3.363,53	27,09%	(67,79)%
Lợi nhuận trước thuế	500	(346,76)	1.029,17	(69,35)%	(133,69)%

Năm 2025, tổng doanh thu của SSH ghi nhận 1.083,51 tỷ đồng, đạt 27,09% kế hoạch năm và giảm 67,79% so với kết quả thực hiện năm 2024. Lợi nhuận trước thuế của Công ty là (346,76) tỷ đồng, tương ứng mức hoàn thành (69,35)% so với kế hoạch đề ra, đồng thời giảm 133,69% so với năm 2024.

NHỮNG TIẾN BỘ MÀ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC

Trong năm 2025, Công ty đã đạt được bước tiến đáng kể trong việc lành mạnh hóa tình hình tài chính khi tổng nợ phải trả giảm 1.843,82 tỷ đồng. Sự sụt giảm này cho thấy hiệu quả của các giải pháp quản trị tài chính, tái cơ cấu nguồn vốn và kiểm soát nghĩa vụ nợ được triển khai trong kỳ.

Cụ thể, nợ ngắn hạn giảm 813,15 tỷ đồng, qua đó góp phần giảm áp lực thanh toán tức thời và cải thiện dòng tiền hoạt động. Nợ dài hạn giảm 1.030,67 tỷ đồng, giúp nâng cao mức độ an toàn tài chính, đồng thời tạo nền tảng vững chắc để Công ty chủ động hơn trong chiến lược phát triển dài hạn.

2 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

A. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Tình hình tài chính	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	Thay đổi	Tăng trưởng (%)
Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	14.394,87	12.139,25	(2.255,62)	(15,67)
Tài sản ngắn hạn	Tỷ đồng	8.633,53	7.938,09	(695,44)	(8,06)
Phải thu ngắn hạn	Tỷ đồng	7.177,80	6.707,82	(469,98)	(6,55)
Tài sản dài hạn	Tỷ đồng	5.761,34	4.201,16	(1.560,18)	(27,08)
Phải thu dài hạn	Tỷ đồng	2.273,50	1.339,60	(933,90)	(41,08)
Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS BQ)	Vòng	0,21	0,05	(0,16)	(78,57)

Tại thời điểm ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 12.139,25 tỷ đồng, giảm 2.255,62 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 15,67% so với năm 2024, cho thấy quy mô tài sản có xu hướng thu hẹp đáng kể trong kỳ. Trong đó tài sản ngắn hạn giảm 695,44 tỷ đồng (tương ứng giảm 8,06%), phản ánh việc Công ty giảm các khoản phải thu và hàng tồn kho. Tài sản dài hạn giảm mạnh 1.560,18 tỷ đồng (tương ứng giảm 27,08%) chủ yếu đến từ giảm các khoản phải thu dài hạn, giảm đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty trong năm 2025 ở mức thấp khi hệ số vòng quay tài sản chỉ đạt 0,05 vòng, giảm 0,16 vòng so với đầu năm. Chỉ số này cho thấy mỗi đồng tài sản chỉ tạo ra 0,05 đồng doanh thu. Do Công ty đang trong quá trình tái cấu trúc nên việc thu hẹp tạm thời quy mô tài sản dẫn đến hiệu quả sử dụng tài sản chưa rõ rệt.

Các khoản phải thu của Công ty đều từ các đối tác lâu năm, tin cậy, uy tín nên Công ty hầu như không có khoản phải thu có khả năng mất vốn.

B. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2024	Năm 2025	Thay đổi
Nợ Phải trả	Tỷ đồng	7.875,32	6.031,50	(1.843,82)
Nợ ngắn hạn	Tỷ đồng	4.533,10	3.719,95	(813,15)
Nợ dài hạn	Tỷ đồng	3.342,22	2.311,55	(1.030,67)
Nợ phải trả/TTS	Lần	0,55	0,50	(0,05)

Tại ngày 31/12/2025, cơ cấu nguồn vốn của Công ty ghi nhận sự cải thiện rõ rệt theo hướng giảm áp lực nợ vay. Tổng nợ phải trả đạt 6.031,50 tỷ đồng, giảm 1.843,82 tỷ đồng so với năm 2024 (tương ứng giảm ~ 23,4%). Mức giảm này cho thấy Công ty đã chủ động thu hẹp nghĩa vụ tài chính, thông qua việc thanh toán nợ đến hạn, giảm vay mới, tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng an toàn hơn.

Nợ ngắn hạn giảm 813,15 tỷ đồng (tương ứng giảm ~ 17,9%), phản ánh áp lực thanh toán trong ngắn hạn đã được cải thiện, giúp nâng cao khả năng thanh khoản. Đồng thời, nợ dài hạn giảm mạnh hơn, với mức giảm 1.030,67 tỷ đồng (tương ứng ~ 30,8%), cho thấy Công ty có xu hướng giảm đòn bẩy tài chính trong dài hạn, hạn chế rủi ro liên quan đến chi phí lãi vay và nghĩa vụ trả nợ trong tương lai.

Hệ số nợ phải trả/TTS là 0,5 < 1 cho thấy doanh nghiệp đang hoạt động tốt với hệ số nợ an toàn.

Nợ phải trả quá hạn: Công ty không có nợ quá hạn

Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Do Công ty chủ yếu hoạt động trong nước và các giao dịch phát sinh chủ yếu bằng đồng Việt Nam, nên biến động tỷ giá hối đoái không có tác động đáng kể đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Các khoản mục liên quan đến ngoại tệ (nếu có) chiếm tỷ trọng nhỏ, do đó ảnh hưởng từ chênh lệch tỷ giá được đánh giá là không đáng kể.

ẢNH HƯỞNG CỦA CHI PHÍ LÃI VAY:

Chi phí lãi vay là một trong những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản sử dụng đòn bẩy tài chính để triển khai các dự án. Tuy nhiên, SSH duy trì chính sách sử dụng vốn vay ở mức hợp lý và có kiểm soát, do đó chi phí lãi vay chỉ tác động đến chi phí tài chính mà không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

Trong năm 2025, Ban điều hành đã triển khai nhiều chính sách và giải pháp nhằm cải thiện cơ cấu tổ chức và quản lý công ty, bao gồm:

- **Nâng cao quản lý chất lượng:** Công ty luôn đẩy mạnh công tác quản lý chất lượng nhằm đảm bảo sản phẩm và dịch vụ đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn khắt khe cũng như yêu cầu của khách hàng. Để thực hiện điều này, Công ty đã áp dụng hệ thống kiểm soát chất lượng chặt chẽ và tổ chức các chương trình đào tạo nhân sự, nâng cao trình độ chuyên môn nhằm tối ưu hiệu quả công việc.
- **Cải thiện hiệu quả kinh doanh:** Công ty không ngừng đổi mới và hoàn thiện sản phẩm dựa trên những nghiên cứu sâu sát về thị trường, đảm bảo đáp ứng tốt nhất nhu cầu và xu hướng tiêu dùng của khách hàng. Các sản phẩm được phát triển không chỉ phục vụ thị trường khu vực mà còn hướng đến nhiều phân khúc khách hàng khác nhau. Chất lượng sản phẩm luôn được đặt lên hàng đầu, đóng vai trò quyết định trong việc xây dựng thương hiệu và củng cố vị thế doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty cam kết duy trì và nâng cao chất lượng sản phẩm theo hướng tích cực, đáp ứng kỳ vọng của khách hàng.
- **Ứng dụng công nghệ tiên tiến:** Công ty đẩy mạnh việc ứng dụng công nghệ nhằm tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu suất hoạt động. Ban điều hành đã triển khai các tiêu chuẩn và quy trình quản lý hiện đại với hệ thống phân cấp rõ ràng, giúp tăng cường hiệu quả kinh doanh, đồng thời hỗ trợ quản lý nội bộ một cách khoa học và chặt chẽ hơn.

4 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY ĐỂ ĐẢM BẢO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

Bám sát định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị, trong năm 2026 Công ty sẽ tiếp tục triển khai các giải pháp điều hành nhằm đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra. Theo đó, Ban điều hành tập trung tổ chức thực hiện hiệu quả các Nghị quyết và chỉ đạo của Hội đồng quản trị, tăng cường công tác quản trị nội bộ, kiểm soát chặt chẽ chi phí và dòng tiền, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực. Công ty tiếp tục theo đuổi chiến lược phát triển trong lĩnh vực bất động sản trung, cao cấp và hạng sang theo hướng bền vững, chú trọng yếu tố xanh – sinh thái, xây dựng hệ sinh thái tiện ích đồng bộ và nâng cao chất lượng trải nghiệm sống cho cư dân.

Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh ứng dụng công nghệ số trong hoạt động kinh doanh và quản lý bất động sản nhằm tối ưu hóa quy trình vận hành, nâng cao trải nghiệm khách hàng và tăng cường tính minh bạch trong giao dịch. Thông qua việc tận dụng lợi thế về quỹ đất, thương hiệu và hệ sinh thái của Tập đoàn Sunshine để hoàn thiện, khai thác hiệu quả các dự án hiện hữu cũng như nghiên cứu các cơ hội đầu tư phù hợp, Công ty hướng tới mục tiêu củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị bền vững.

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

A. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Công ty chú trọng thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường và hướng tới phát triển bền vững trong lĩnh vực bất động sản. Công ty đã thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý về môi trường đối với các dự án đầu tư, bao gồm lập và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định. Đồng thời, trong quá trình triển khai dự án, Công ty áp dụng các biện pháp kiểm soát tiếng ồn, bụi và chất thải xây dựng, cũng như khuyến khích sử dụng các vật liệu và giải pháp thiết kế theo hướng tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường. Các hoạt động này góp phần giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong quá trình phát triển dự án.

B. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Sunshine Homes luôn xác định nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng trong quá trình phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về lao động, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động thông qua việc ký kết hợp đồng lao động, thực hiện chế độ tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ phúc lợi theo quy định. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và tạo điều kiện để người lao động nâng cao năng lực chuyên môn thông qua các chương trình đào tạo, bồi dưỡng. Trong năm qua, quan hệ lao động tại Công ty được duy trì ổn định, không phát sinh tranh chấp lao động đáng kể, góp phần tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

C. ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Công ty nhận thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương nơi Công ty triển khai các hoạt động đầu tư và kinh doanh. Trong quá trình phát triển các dự án, Công ty chú trọng đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, đồng thời quan tâm đến việc hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp và cộng đồng dân cư xung quanh. Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, góp phần thúc đẩy phát triển hạ tầng đô thị, cải thiện môi trường sống và tạo thêm cơ hội việc làm cho người lao động tại địa phương. Những nỗ lực này góp phần nâng cao hình ảnh doanh nghiệp và xây dựng mối quan hệ hợp tác, gắn bó lâu dài với cộng đồng.

IV.

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

1. Đánh giá chung của Hội đồng Quản trị về các mặt của công ty
2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị

1 ĐÁNH GIÁ CHUNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT CỦA CÔNG TY

VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH

Trong bối cảnh thị trường bất động sản trong năm 2025 tiếp tục ghi nhận xu hướng tích cực, góp phần cải thiện thanh khoản và tâm lý nhà đầu tư, Sunshine Homes vẫn ghi nhận kết quả thực hiện chưa đạt các chỉ tiêu tăng trưởng theo kế hoạch đề ra. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Công ty chủ động điều chỉnh chiến lược theo hướng ưu tiên củng cố nền tảng tài chính, hoàn thiện pháp lý dự án và tái cấu trúc hoạt động sau quá trình hợp nhất, dẫn đến tiến độ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng. HĐQT nhận định, việc điều chỉnh định hướng theo kế hoạch đã đề ra xuất phát từ chủ trương ưu tiên nguồn lực cho quá trình tái cấu trúc, nhằm củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Mặc dù ảnh hưởng đến kết quả doanh thu trong ngắn hạn, nhưng quyết định này được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Công ty trong giai đoạn hiện nay.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Thực hiện/kế hoạch (%)
1	Tổng doanh thu	4.000	1.083,51	27,09
2	Lợi nhuận trước thuế	500	(346,76)	(69,35)

TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH CÔNG TY

Hội đồng quản trị nhận thấy công tác quản trị tài chính của Công ty đã được triển khai đồng bộ và có nhiều cải thiện theo hướng an toàn, hiệu quả. Công ty đã chủ động rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn, từng bước giảm nghĩa vụ nợ và nâng cao khả năng thanh khoản, qua đó củng cố nền tảng tài chính trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Đồng thời, việc quản lý chi phí và kiểm soát đầu tư được thực hiện chặt chẽ, góp phần tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và hạn chế các rủi ro phát sinh. Công tác lập kế hoạch, theo dõi và báo cáo tài chính được duy trì đầy đủ, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và nâng cao tính minh bạch. Nhìn chung, quản trị tài chính của Công ty trong kỳ đã có những chuyển biến tích cực, tạo tiền đề cho việc nâng cao hiệu quả hoạt động trong các giai đoạn tiếp theo.

CÔNG TÁC TRUYỀN THÔNG THƯƠNG HIỆU

SSH tiếp tục đẩy mạnh công tác truyền thông thương hiệu nhằm nâng cao uy tín và củng cố vị thế trên thị trường:

Triển khai đồng bộ hệ thống nhận diện thương hiệu trên tất cả các kênh truyền thông và nền tảng của Công ty, đảm bảo tính nhất quán và chuyên nghiệp.

Tăng cường các hoạt động marketing và quảng bá thương hiệu nhằm mở rộng phạm vi tiếp cận khách hàng.

VỀ CÔNG TÁC NHÂN SỰ

Củng cố và nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ quản lý, bảo đảm đáp ứng yêu cầu điều hành trong giai đoạn phát triển mới của Công ty.

Xây dựng và ban hành các quy chế quản lý phù hợp với thực tiễn hoạt động, hướng tới nâng cao hiệu quả quản trị theo hướng khoa học và minh bạch.

Duy trì chính sách tiền lương, thưởng ổn định; đảm bảo chi trả

đúng hạn và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đối với người lao động (BHYT, BHTN, BHXH,...).

VỀ TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Công ty lấy lợi ích của cộng đồng và xã hội làm nguyên tắc cốt lõi trong định hướng phát triển, hướng tới việc tạo ra các giá trị bền vững, hài hòa giữa mục tiêu kinh doanh và trách nhiệm xã hội. Các dự án không chỉ đáp ứng nhu cầu thị trường mà còn góp phần nâng cao chất lượng sống thông qua việc chú trọng quy hoạch tổng thể, phát triển cảnh quan, không gian sinh hoạt chung và hệ thống tiện ích phục vụ cộng đồng.

Nghiêm túc tuân thủ các quy định pháp luật, đặc biệt trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, chủ động áp dụng các giải pháp nhằm hạn chế tác động tiêu cực đến thiên nhiên trong suốt quá trình triển khai và vận hành dự án.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội và xây dựng môi trường làm việc ổn định, minh bạch, đảm bảo quyền lợi của người lao động. Thông qua những định hướng và hành động cụ thể này, Công ty từng bước khẳng định cam kết phát triển bền vững, gắn kết chặt chẽ giữa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích chung của cộng đồng và xã hội.

2 ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị đánh giá Ban Điều hành đã nỗ lực, chủ động và linh hoạt trong công tác tổ chức, quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm qua. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động và thách thức, Ban Điều hành đã bám sát định hướng chiến lược, triển khai các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông một

cách nghiêm túc, đồng thời tăng cường kiểm soát rủi ro, tối ưu nguồn lực và duy trì sự ổn định trong hoạt động của Công ty. Mặc dù kết quả kinh doanh chưa đạt như kỳ vọng do các yếu tố khách quan và định hướng tái cấu trúc, Hội đồng quản trị ghi nhận tinh thần trách nhiệm, sự quyết liệt trong điều hành và những giải pháp phù hợp mà Ban Điều hành đã thực hiện.

3 KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. KẾ HOẠCH KINH DOANH

Căn cứ tình hình chung của thị trường và kết quả kinh doanh năm 2025, sau khi tiến hành đánh giá toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh, năng lực tài chính và các nguồn lực nội tại của Công ty, HĐQT đưa ra kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026 (tỷ đồng)
1	Tổng doanh thu	500
2	Lợi nhuận trước thuế	4.500

B. ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Hội đồng quản trị định hướng Công ty bước vào giai đoạn phát triển mới với trọng tâm là củng cố nền tảng tài chính, nâng cao hiệu quả quản trị và phát huy tối đa các nguồn lực từ hệ sinh thái của Tập đoàn. Trên cơ sở đó, Công ty tiếp tục tận dụng lợi thế về thương hiệu, kinh nghiệm phát triển dự án, năng lực tài chính cũng như hệ thống đối tác của Tập đoàn Sunshine nhằm đẩy mạnh hoạt động đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản theo định hướng chuyên nghiệp và bền vững.

Trong chiến lược phát triển dài hạn, Công ty kiên định theo đuổi phân khúc bất động sản trung, cao cấp và hạng sang, tập trung phát triển các dự án có quy hoạch đồng bộ, kiến trúc hiện đại và tích hợp hệ thống tiện ích đa dạng như trung tâm thương mại, dịch vụ, giải trí, không gian sinh thái và các tiện ích đô thị cao cấp. Các dự án được định hướng phục vụ nhu cầu ở thực của khách hàng, hướng tới đối tượng người dùng cuối, qua đó góp phần nâng cao chất lượng sống cho cư dân và gia tăng giá trị bền vững cho các sản phẩm bất động sản của Công ty.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát
3. Đánh giá về việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty



1 / HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, cơ cấu như sau: Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT, 02 thành viên HĐQT và 01 thành viên độc lập HĐQT.

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông: Nguyễn Xuân Anh

- **Chức vụ:** Chủ tịch HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1976
- **Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư Xây dựng
- **Thời gian bổ nhiệm:** 02/2025
- 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị 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 Đình; Thành viên HĐQT tại Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC; Thành viên Hội đồng quản trị không điều hành của Công ty (10/2020 - 2/2025).
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%
- **Số lượng chức danh Thành viên HĐQT/ HĐTV:** 06
- **Chức danh quản lý tại công ty khác:**



Ông: Đỗ Anh Tuấn

- **Chức vụ:** Phó Chủ tịch HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1975
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân ngành Công nghệ Thông tin
- **Thời gian bổ nhiệm:** 02/2025
- Ông Đỗ Anh Tuấn là một trong những cổ đông sáng lập và đồng hành cùng sự phát triển của Công ty cũng như Tập đoàn Sunshine. Ông đã trải qua rất nhiều vị trí như Chủ tịch HĐQT - CTCP Sao Ánh Dương (2011-2020); Trưởng phòng CNTT - Ban Thi đua khen thưởng Trung Ương,...
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%
- **Số lượng chức danh Thành viên HĐQT/HĐTV:** 05



- **Chức danh quản lý tại công ty khác:**

STT	Tên Công ty	Chức danh
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Thành viên HĐQT/Cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
3	Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu Tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Chủ tịch Công ty
4	Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chủ tịch HĐQT
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Tổng giám đốc/Người đại diện theo pháp luật
6	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Thành viên HĐQT
7	Công ty Cổ phần S - Decoro	Chủ tịch HĐQT
8	Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Giám đốc/Người đại diện theo pháp luật /Chủ tịch HĐQT

STT	Tên Công ty	Chức danh
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT/người đại diện theo Pháp luật/cổ đông lớn
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chủ tịch HĐQT/Người đại diện theo Pháp luật/cổ đông lớn
4	Công ty TNHH đầu tư giáo dục Phú Thượng	Thành viên HĐTV
5	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Phó Giám đốc
6	Công ty TNHH DAT Holding	Chủ sở hữu/Tổng giám đốc/Người đại diện theo pháp luật

1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông: Jun Sungbae

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT
- **Quốc tịch:** Hàn Quốc
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Certified tax accountant, CFA level 2
- **Thời gian bổ nhiệm:** 04/2025
- Trước khi được bổ nhiệm làm Tổng giám đốc của Công ty Ông từng giữ nhiều chức vụ như: Nhóm dịch vụ khách hàng (Thuế thu nhập & thuế khấu trừ) tại Cơ quan Thuế Quốc gia Hàn Quốc; Giám sát quản lý tòa nhà tại Springmount Services, Úc; Phó giám đốc phụ trách kinh doanh quốc tế tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%
- **Số lượng chức danh Thành viên HĐQT/HĐTV:** 02



• Chức danh quản lý tại công ty khác:

STT	Tên Công ty	Chức danh
1	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine	Thành viên HĐQT
2	Công ty Cổ phần BIGFUTURE	Tổng giám đốc/Người đại diện theo Pháp luật



Ông: Nguyễn Nam Việt

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1993
- **Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- **Thời gian bổ nhiệm:** 04/2025
- Ông Nguyễn Nam Việt là người có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán trước khi được bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Ông đã và đang giữ chức vụ tại các Công ty như:

Trợ lý kiểm toán viên tại Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế Unistars; Kế toán tại Công ty cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine và Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine; Kế toán trưởng tại: Công ty cổ phần KS Group, Công ty cổ phần Sunshine Tây Hồ, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc, Công ty TNHH Đầu tư Gold Dragon, Công ty cổ phần Giải trí Ánh Dương.
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%
- **Số lượng chức danh Thành viên HĐQT/HĐTV:** 01
- **Chức danh quản lý tại công ty khác:** Không có



Ông: Nguyễn Việt Hải

- **Chức vụ:** Thành viên HĐQT độc lập
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Năm sinh:** 1985
- **Trình độ chuyên môn:** Kiến trúc sư
- **Thời gian bổ nhiệm:** 05/2023
- Ông Nguyễn Việt Hải trở thành viên HĐQT độc lập từ tháng 05/2023. Ông từng giữ chức vụ Chuyên viên (2015), Phó Ban QLTK (2016-2017) – Trưởng Ban Thiết kế Tập đoàn (2018 – nay).
- **Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%
- **Số lượng chức danh Thành viên HĐQT:** 01
- **Chức danh quản lý tại công ty khác:**
Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Design

Các tiểu ban thuộc hội đồng quản trị: Không có

1 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

B. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2025, HĐQT của Công ty đã tổ chức 31 cuộc họp 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 quyết nghị tập trung vào các vấn đề trọng yếu của Công ty như định hướng chiến lược phát triển, kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, quản trị rủi ro, cơ cấu tài chính, nhân sự cấp cao và các giao dịch, công việc thuộc thẩm quyền khác đảm bảo nguyên tắc minh bạch, thận trọng và vì lợi ích chung của Công ty và cổ đông. 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.

HĐQT đã tiến hành cả các cuộc họp để xem xét, quyết nghị các vấn đề thuộc thẩm quyền; đồng thời tăng cường công tác chỉ đạo, giám sát việc triển khai các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và của HĐQT.

HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, đảm bảo tính minh bạch trong quản trị và tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty đại chúng.

C. CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/SSH/NQ-HĐQT	02/01/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc kí kết Phụ lục hợp đồng về việc gia hạn thời gian hiệu lực hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	100%
2	02/2025/SSH/NQ-HĐQT	15/02/2025	Nghị quyết HĐQT miễn nhiệm Giám đốc Tài chính Công ty	100%
3	03/2025/SSH/NQ-HĐQT	20/02/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
4	04/2025/SSH/NQ-HĐQT	25/02/2025	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty	100%
5	05/2025/SSH/NQ-HĐQT	25/02/2025	Nghị quyết HĐQT về việc thay đổi Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty	100%
6	06/2025/SSH/NQ-HĐQT	28/02/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua cử người đại diện quản lý cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	100%
7	07/2025/SSH/NQ-HĐQT	05/03/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua cử người đại diện quản lý vốn góp tại Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	100%
8	08/2025/SSH/NQ-HĐQT	18/03/2025	Nghị quyết HĐQT về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Tổng giám đốc Công ty	100%
9	09/2025/SSH/NQ-HĐQT	18/03/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại các Công ty	100%
10	10/2025/SSH/NQ-HĐQT	21/03/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chương trình và tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
11	11/2025/SSH/NQ-HĐQT	25/03/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua thay đổi nhân sự	100%

12	12/2025/SSH/NQ-HĐQT	01/04/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua cập nhật sửa đổi tài liệu hợp theo BCTC năm 2024 đã được kiểm toán và thông qua đề cử ứng viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	100%
13	13/2025/SSH/NQ-HĐQT	01/04/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng về việc cung cấp, lắp đặt và cấu hình máy tính, Hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
14	14/2025/SSH/NQ-HĐQT	12/04/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua bổ nhiệm Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	100%
15	15/2025/SSH/NQ-HĐQT	25/04/2025	Miễn nhiệm và bổ nhiệm người phụ trách quản trị Công ty	100%
16	16/2025/SSH/NQ-HĐQT	29/04/2025	Nghị quyết HĐQT đánh giá, khuyến nghị đối với hồ sơ đăng ký chào mua công khai của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	100%
17	17/2025/SSH/NQ-HĐQT	09/05/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua giao dịch giữa Công ty và Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Thuận Phú, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
18	18/2025/SSH/NQ-HĐQT	15/05/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thuê xe Ô tô giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	100%
19	19/2025/SSH/NQ-HĐQT	27/05/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - 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%
20	20/2025/SSH/NQ-HĐQT	25/09/2025	Nghị quyết 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%
21	21/2025/SSH/NQ-HĐQT	26/09/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Phụ lục hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	100%
22	22/2025/SSH/NQ-HĐQT	26/09/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ bảo vệ với Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S- Service	100%
23	23/2025/SSH/NQ-HĐQT	17/10/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng nguyên tắc với Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ NobleX	100%
24	24/2025/SSH/NQ-HĐQT	13/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc đối trừ công nợ ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Hasky và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	100%
25	25/2025/SSH/NQ-HĐQT	14/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc ủy quyền cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine chi hộ tiền ủng hộ đồng bào chịu ảnh hưởng bão lũ	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
26	26/2025/SSH/NQ-HĐQT	18/11/2025	Nghị quyết HĐQT 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%
27	27/2025/SSH/NQ-HĐQT	20/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải	100%
28	28/2025/SSH/NQ-HĐQT	28/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng về việc cung cấp, lắp đặt và cấu hình thiết bị hệ thống kiểm soát xe vào, ổ cứng và wifi giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
29	29/2025/SSH/NQ-HĐQT	24/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	100%
30	30/2025/SSH/NQ-HĐQT	30/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng kinh tế về việc cung cấp Bộ ấn phẩm Tết 2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	100%
31	31/2025/SSH/NQ-HĐQT	30/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc Công ty vay vốn của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương – công ty con của Công ty	100%

D. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngoài việc thực hiện chức năng của một thành viên HĐQT, thành viên độc lập HĐQT trong năm 2025 đã thực hiện các hoạt động sau:

- Thành viên độc lập HĐQT đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, chủ động tham gia đóng góp ý kiến, đề xuất định hướng chiến lược và kế hoạch kinh doanh, đồng thời theo dõi sát tình hình hoạt động của HĐQT và thực hiện chế độ báo cáo theo đúng quy định;
- Đưa ra các ý kiến tư vấn mang tính độc lập, hỗ trợ HĐQT trong việc hoạch định và triển khai chiến lược phát triển bền vững, bảo đảm phù hợp với định hướng và mục tiêu dài hạn của Công ty;

- Thực hiện hoạt động giám sát đối với các công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, bảo đảm tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty theo hướng minh bạch, hiệu quả và đúng quy định;
- Xem xét, đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

Không có.

2 BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát của Công ty được tổ chức gồm 03 thành viên, bao gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên.

A. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT



Ông: Đào Ngọc Tuấn Anh

- Chức vụ:** Trưởng Ban kiểm soát
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Năm sinh:** 1995
- Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kinh tế
- Thời gian bổ nhiệm:** 04/2025
- Ông Đào Ngọc Tuấn Anh đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – kiểm toán. Trước khi gia nhập Công ty Ông từng đảm nhận các vị trí như Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt – Chi nhánh phía Bắc; Chuyên viên Kiểm soát tài chính kế toán và tuân thủ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Alphanam; Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Kiểm toán AADL; Chuyên viên Kiểm soát nội bộ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Ông: Trần Đăng Khoa

- Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Năm sinh:** 1983
- Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán
- Thời gian bổ nhiệm:** 10/2020
- Ông Trần Đăng Khoa tốt nghiệp cử nhân kế toán của Đại học Kinh tế Quốc dân. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc ở phòng Tài chính – Kế toán của CTCP Sông Đà 6.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%



Bà: Lê Thị Thu Giang

- Chức vụ:** Thành viên Ban Kiểm soát
- Quốc tịch:** Việt Nam
- Năm sinh:** 1987
- Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Kế toán, cử nhân Luật
- Thời gian bổ nhiệm:** 05/2023
- Bà Lê Thị Thu Giang tốt nghiệp cử nhân kế toán Đại học Kinh tế Quốc dân, cử nhân Đại học Luật Hà Nội. Bà là người có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc như: Nhân viên kế toán – Công ty cổ phần C&D Hà Nội; nhân viên kế toán tổng hợp – Công ty CP đầu tư và khai thác khoáng sản An Phát, Công ty TNHH xây dựng Vincom 1 Kế toán trưởng – Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng công trình giao thông...
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại công ty:** 0%

B. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức giám sát và kiểm tra tập trung trên một số nội dung sau:

- Đại diện Ban Kiểm soát đã tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị Công ty (“HĐQT”). Trong các cuộc họp, Đại diện Ban Kiểm soát thảo luận, tham gia ý kiến với HĐQT và Ban điều hành về những vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và của Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của HĐQT, Ban Tổng giám đốc;
- Giám sát tình hình hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành và bộ máy quản lý thực hiện Nghị quyết, Quyết định tại ĐHĐCĐ và của HĐQT thông qua;
- 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 các quy định của pháp luật và của Công ty;

- Thẩm tra các Báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật;
- Rà soát và giám sát các giao dịch bên liên quan tuân thủ chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành;
- Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức 03, trong đó có 02 cuộc họp để đánh giá hoạt động của công ty với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát, bao gồm: Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua Báo cáo tài chính năm 2024; Thẩm tra, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 6 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban kiểm soát trong 6 tháng cuối năm 2025. Các cuộc họp đều đạt được sự thống nhất, đồng thuận của 100% thành viên BKS tham gia cuộc họp
- Và thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ, quyền và nghĩa vụ của Ban Kiểm soát theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

3 CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BĐH, BKS

A. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đơn vị: đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thù lao (VND)	Ghi chú
1	Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch HĐQT	206.333.333	Bổ nhiệm Chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị kể từ ngày 25/02/2025
2	Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch HĐQT	153.666.667	Không còn là Chủ tịch HĐQT kể từ ngày 25/02/2025
3	Jun Sungbae	Thành viên HĐQT	86.333.333	Được bầu trở thành thành viên HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
4	Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT	33.666.667	Miễn nhiệm Chức danh thành viên HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
5	Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Thành viên HĐQT	33.666.667	Miễn nhiệm Chức danh thành viên HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
6	Nguyễn Nam Việt	Thành viên HĐQT	86.333.333	Được bầu trở thành thành viên HĐQT kể từ ngày 12/04/2025
7	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	
Tổng cộng			720.000.000	

BAN ĐIỀU HÀNH

Đơn vị: đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương (VND)	Ghi chú
1	Ông Jun Sungbae	Tổng giám đốc	1.979.255.319	Bổ nhiệm ngày 18/3/2025
2	Bà Đỗ Thị Định	Tổng giám đốc	862.461.540	Miễn nhiệm ngày 18/3/2025
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Tổng giám đốc	2.992.726.655	Bổ nhiệm 25/02/2025; Miễn nhiệm 18/03/2025
		Phó Tổng giám đốc		Miễn nhiệm 25/02/2025; Bổ nhiệm 25/03/2025
				Miễn nhiệm 24/12/2025
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng giám đốc	2.637.424.447	
5	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng giám đốc	890.043.052	
6	Ông Nguyễn Hà Anh	Kế toán trưởng	450.000.000	Bổ nhiệm ngày 25/03/2025
7	Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Kế toán trưởng	630.000.000	Miễn nhiệm 25/03/2025
Tổng cộng			10.441.911.013	

BAN KIỂM SOÁT

Đơn vị: đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng thù lao (VND)	Ghi chú
1	Ông Đào Ngọc Tuấn Anh	Trưởng Ban kiểm soát	86.333.333	Giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát kể từ ngày 12/04/2025
2	Bà Nguyễn Thị Thu Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	33.666.667	Không còn giữ chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát kể từ ngày 12/04/2025
3	Bà Lê Thị Thu Giang	Thành viên	60.000.000	
4	Ông Trần Đăng Khoa	Thành viên	60.000.000	
Tổng cộng			240.000.000	

CÁC GIAO DỊCH THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BĐH, BKS

B. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TRONG NĂM 2025

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ của người nội bộ với Công ty	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	Phó Chủ tịch HĐQT	243.750.000	65%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025
2	Ông Đỗ Văn Trường	Người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn - Phó Chủ tịch HĐQT	22.500.000	6%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025
3	Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn - Phó Chủ tịch HĐQT	3.750.000	1%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Phó Tổng giám đốc	150.000	0,04%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025
5	Ông Nguyễn Nam Việt	Thành viên HĐQT	3.750	0,001%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025
6	Ông Nguyễn Hà Anh	Kế toán trưởng/ Người được ủy quyền công bố thông tin	7.500	0,002%	0	0%	Đăng ký bán cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025

7	Công Ty Cổ phần chứng khoán SmartMind ("SmartMind")	Bên có liên quan của người nội bộ	2.250	0.0006%	2.522.426	0,673%	Giao dịch được VSDC sửa thành giao dịch tự doanh của SmartMind
			2.522.426	0,673%	0	0%	Cơ cấu danh mục đầu tư của Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty mẹ của Công ty	0	0	374.867.070	99,96%	Đăng ký mua cổ phiếu SSH để hoán đổi cổ phiếu KSF cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine trong đợt chào mua công khai từ 15/07/2025 đến ngày 17/09/2025

C. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Chi tiết nội dung giao dịch giữa Sunshine Homes với các bên liên quan được trình bày tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025. Thông tin này đã được Công ty công bố tại trang thông tin điện tử của Công ty, Sổ giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật. Quý nhà đầu tư, Quý cổ đông vui lòng xem chi tiết tại đường dẫn: <https://ssh.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.

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

- Công ty đã lập và công bố thông tin đầy đủ các Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm theo đúng quy định;
- Báo cáo tài chính bán niên, báo cáo tài chính năm của công ty được soát xét, kiểm toán theo quy định. Công ty kiểm toán được lựa chọn là đơn vị kiểm toán độc lập thuộc nhóm Big4, được UBCKNN chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng, có uy tín và kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán báo cáo tài chính cho các công ty đại chúng.
- Công ty duy trì hệ thống và hoạt động kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro, bảo đảm kịp thời nhận diện các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh trong hoạt động kinh doanh.
- Trong năm 2025, Tổng Giám đốc đã thực hiện công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong công tác công bố thông tin, Tổng Giám đốc đã chỉ đạo tổ chức bộ phận chuyên môn thực hiện hoạt động công bố thông tin theo nguyên tắc đảm bảo tính minh bạch, trung thực và kịp thời theo quy định pháp luật. Đồng thời, Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai đầy đủ nghị quyết HĐQT, thực hiện các công việc được HĐQT giao/ủy quyền.

VI. 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 25 tháng 02 năm 2025) 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 mẹ có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 56, bao 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 mẹ 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 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.



Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 27 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên

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

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		7.938.091.224.415	8.633.533.226.171
I. Tiền	110	5	692.595.383.511	487.993.933.922
1. Tiền	111		692.595.383.511	487.993.933.922
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	7.749.005.180	7.379.214.133
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.749.005.180	7.379.214.133
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.707.815.872.859	7.177.798.343.214
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	269.848.629.688	328.709.043.667
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	22.821.644.304	420.287.314.269
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	4.032.270.000.000	2.295.232.500.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.390.364.076.182	4.141.057.962.593
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.488.477.315)	(7.488.477.315)
IV. Hàng tồn kho	140	12	447.823.527.500	858.930.680.831
1. Hàng tồn kho	141		447.823.527.500	858.930.680.831
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		82.107.435.365	101.431.054.071
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	14.908.515.739	49.943.653.390
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		66.786.245.625	50.228.977.258
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	412.674.001	1.258.423.423

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		4.201.156.157.370	5.761.339.795.356
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.339.600.000.000	2.273.500.000.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	1.339.600.000.000	2.200.000.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	-	73.500.000.000
II. Tài sản cố định	220		186.867.786.525	85.751.925.636
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	166.772.841.034	60.513.580.165
- Nguyên giá	222		254.197.211.740	135.880.339.811
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(87.424.370.706)	(75.366.759.646)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	20.094.945.491	25.238.345.471
- Nguyên giá	228		33.445.160.000	33.445.160.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(13.350.214.509)	(8.206.814.529)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	787.746.192.379	712.802.660.784
- Nguyên giá	231		1.338.152.750.357	1.287.224.354.583
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(550.406.557.978)	(574.421.693.799)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		127.982.942.807	285.473.519.212
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	127.982.942.807	285.473.519.212
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.687.812.456.502	2.403.265.015.095
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		1.297.812.456.502	443.137.443.614
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		390.000.000.000	1.960.127.571.481
VI. Tài sản dài hạn khác	260		71.146.779.157	546.674.629
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	71.146.779.157	546.674.629
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.139.247.381.785	14.394.873.021.527

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		6.031.496.887.601		7.875.318.647.513	
I. Nợ ngắn hạn	310		3.719.946.257.391		4.533.098.892.863	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	72.100.898.382		485.004.491.187	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	5.489.577.036		247.829.048.323	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	162.434.673.411		236.023.145.314	
4. Phải trả người lao động	314		15.768.013.067		13.834.447.600	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	440.784.992.063		807.103.266.002	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	5.091.368.397		5.914.678.125	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	873.128.260.045		1.297.414.719.115	
8. Vay ngắn hạn	320	25	2.144.495.807.342		1.437.589.429.843	
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	652.667.648		2.385.667.354	
II. Nợ dài hạn	330		2.311.550.630.210		3.342.219.754.650	
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	22	135.880.665.625		138.484.892.575	
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	173.564.859.056		178.700.310.839	
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	136.120.000		534.000.000.000	
4. Vay dài hạn	338	25	1.978.684.300.000		2.488.729.070.212	
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	37	21.098.585.078		-	
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	2.186.100.451		2.305.481.024	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.107.750.494.184		6.519.554.374.014	
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	6.107.750.494.184		6.519.554.374.014	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.750.000.000.000		3.750.000.000.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.750.000.000.000		3.750.000.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(320.509.091)		(320.509.091)	
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(955.667.772.124)		(955.667.772.124)	
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.740.921.074.336		3.140.207.024.724	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.140.207.024.724		2.335.854.379.659	
-(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		(399.285.950.388)		804.352.645.065	
5. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		572.817.701.063		585.335.630.505	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.139.247.381.785		14.394.873.021.527	

Đoàn Đức Thái
 Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
 Kế toán trưởng



Jun Sungbae
 Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

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	29	597.089.353.633		2.933.922.873.312	
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		597.089.353.633		2.933.922.873.312	
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	324.210.928.086		1.574.376.287.118	
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		272.878.425.547		1.359.546.586.194	
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	32	486.416.916.769		429.608.569.177	
6. Chi phí tài chính	22	33	561.572.775.461		403.659.669.062	
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu và chi phí phát hành khoản vay, trái phiếu	23		506.647.192.981		338.070.241.135	
7. Phần lỗ trong công ty liên kết	24	18	(321.795.987.112)		(6.739.374.282)	
8. Chi phí bán hàng	25	34	41.339.600.694		209.308.453.889	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	154.205.463.483		138.060.407.938	
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		(319.618.484.434)		1.031.387.250.200	
11. Thu nhập khác	31	35	6.312.862.737		34.367.142.485	
12. Chi phí khác	32	36	33.458.715.511		36.587.680.937	
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(27.145.852.774)		(2.220.538.452)	
14. Tổng (lỗ)/lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(346.764.337.208)		1.029.166.711.748	
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	43.940.957.544		212.269.464.310	
16. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	37	21.098.585.078		(172.163.860)	
17. (Lỗ)/lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(411.803.879.830)		817.069.411.298	
Trong đó:						
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		(399.285.950.388)		804.352.645.065	
(Lỗ)/lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(12.517.929.442)		12.716.766.233	
18. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	(1.065)		2.145	

Đoàn Đức Thái
 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 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. (Lỗ)/Lợi nhuận trước thuế	01	(346.764.337.208)	1.029.166.711.748
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	37.846.526.174	39.435.399.579
Các khoản dự phòng	03	(1.852.380.279)	(3.388.631.446)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(164.620.929.657)	(422.869.194.894)
Chi phí lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu)	06	506.647.192.981	338.070.241.135
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	31.256.072.011	980.414.526.122
Thay đổi các khoản phải thu	09	349.283.073.745	2.915.448.067.126
Thay đổi hàng tồn kho	10	563.042.782.008	1.095.709.214.149
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.868.839.268.813)	(2.880.010.354.123)
Thay đổi chi phí trả trước	12	35.249.282.338	(12.514.870.695)
Tiền trả lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu) đã trả	14	(547.931.145.879)	(396.361.263.853)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(118.200.770.168)	(290.669.601.641)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1.187.900.000.000	-
- Thu hồi đặt cọc mua cổ phần		1.187.900.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(689.150.000.000)	(3.027.849.000.000)
- Chi đặt cọc mua cổ phần		(689.150.000.000)	(3.027.849.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.057.389.974.758)	(1.615.833.282.915)
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	(192.958.438.978)	(47.735.213.531)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.707.371.771.922)	(309.360.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	4.090.734.271.922	1.898.895.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(300.000.000.000)	(669.472.000.000)
5. Tăng do hợp nhất kinh doanh		-	15.799.211.488
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	1.495.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	680.353.063.325	617.618.971.383
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.065.757.124.347	1.505.745.969.340

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	332.050.000.000	700.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(135.815.700.000)	(208.743.015.439)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	196.234.300.000	491.256.984.561
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	204.601.449.589	381.169.670.986
Tiền đầu năm	60	487.993.933.922	106.824.262.936
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	692.595.383.511	487.993.933.922

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 Phát triển Sunshine Homes (gọi tắt là “Công ty mẹ”) 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 mẹ và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 170 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 182 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong ngành bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2024/NQ-HĐQT ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - công ty con của Công ty (“Xuân Đỉnh”), Hội đồng quản trị Xuân Đỉnh 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 Đỉnh 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 Tháo 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 Đỉnh 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 Đỉnh 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 và 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 nắm giữ	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	100,00%	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	SH02-02, Tòa R2 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 Đỉnh (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 Đỉnh)	Tầng 6, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,11%	21,39%	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

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

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

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

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

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

- Thông tư 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 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 mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó 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 chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được 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, 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 và thành phẩm của các dự án sau:

STT Dự án	Địa chỉ	Công ty chủ đầu tư
1. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine Center") (i)	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2. Dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại ("Dự án Sunshine City") (i)	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
3. Dự án Thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê kết hợp nhà ở chung cư ("Dự án Sunshine Garden") (i)	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
4. Dự án nhà ở thấp tầng ("Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long") (i)	Lô đất ký hiệu TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, Thành Phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
5. Dự án nhà cao tầng để bán ("Dự án Sunshine Green Iconic") (i)	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C-14 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
6. Biệt thự tại Dự án "Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble" (ii)	Sân Golf, Thôn Đa Thọ, Xã Thiên Lộc, Thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

(i) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang và thành phẩm của các dự án này 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.

(ii) Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của Biệt thự tại dự án Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble thể hiện 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 vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung (bao gồm cả các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng) được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

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

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

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

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	06 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

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

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

STT	Dự án	Địa chỉ	Công ty sở hữu
1.	Nhà biệt thự và nội thất tại biệt thự Vườn Đào	Ô số 23 lô D3A.3, khu đấu giá 18,6 ha, phường Tây Hồ, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
2.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center	Số 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
3.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City	Lô đất I.A.23, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
4.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden	Ô quy hoạch I1-HH1, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
5.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace	Lô đất C2/CN3, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
6.	Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic	Lô đất CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Lợi, thành phố Hà Nội	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên

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 tương ứng của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản 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. 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. Chi phí trả trước bao gồm khoản chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn, chi phí phát hành thư tín dụng, chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí bảo hiểm trách nhiệm và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn là các khoản chi phí liên quan đến việc thu xếp và duy trì hạn mức tín dụng tại ngân hàng (bao gồm những không giới hạn ở phí xếp vốn, phí cam kết rút vốn và các loại phí dịch vụ ngân hàng khác) được ghi nhận ban đầu vào các khoản trả trước khi phát sinh và đã thanh toán. Các khoản chi phí này được phân bổ dần vào chi phí tài chính theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng tín dụng.

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

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

Chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời hạn bảo hiểm.

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

Trái phiếu phát hành

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê căn hộ và phí dịch vụ quản lý tòa nhà chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán bất động sản

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- 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 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:

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh – các công ty con của Công ty có các khoản lỗ tính thuế có thể được mang sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong thời hạn 5 năm. Các công ty này 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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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 VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	262.369.707	823.256.234
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	692.333.013.804	487.170.677.688
	692.595.383.511	487.993.933.922
Trong đó:		
Số dư tiền tại bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 40)	51.587.778.165	357.872.846.578

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ TỚI NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	7.749.005.180	7.749.005.180	7.379.214.133	7.379.214.133
	7.749.005.180	7.749.005.180	7.379.214.133	7.379.214.133

- (i) Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản tiền gửi kỳ hạn gốc 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Phòng giao dịch Trần Hưng Đạo với lãi suất 4,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,95%/năm).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	262.677.543.504	321.305.912.238
- Dự án Sunshine Green Iconic	100.058.812.513	88.167.663.441
- Dự án Sunshine City	69.296.918.273	111.510.930.879
- Dự án Sunshine Garden	44.542.780.617	51.213.839.563
- Dự án Sunshine Center	42.396.851.271	42.438.928.460
- Dự án Sunshine Palace	4.546.802.679	5.174.849.448
- Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	1.835.378.151	22.799.700.447
Khác	7.171.086.184	7.403.131.429
	269.848.629.688	328.709.043.667
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	7.309.489.655	5.339.012.000

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	3.250.000.000
Công ty Cổ phần THH Decor	2.829.396.548	2.829.396.548
Khác	16.742.247.756	14.207.917.721
	22.821.644.304	420.287.314.269
Trong đó:		
Trả trước cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	3.383.482.960	-

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	2.200.000.000.000	1.100.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland (ii)	1.280.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iii)	552.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	578.682.500.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	-	298.950.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Kinh doanh Nam Việt	-	185.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tân Hưng	-	132.000.000.000
	4.032.270.000.000	2.295.232.500.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	1.100.000.000.000	2.200.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group (iv)	239.600.000.000	-
	1.339.600.000.000	2.200.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.071.870.000.000	298.950.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân 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 1 với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, 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.

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

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

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

- Xuân La với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/HĐVV/XL-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 400.000.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 4%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
 - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo hợp đồng số 3012/2025/LB-WDL ngày 30 tháng 12 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 201.920.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích bổ sung vốn kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.
- (iv) Phản ánh khoản cho vay không có tài sản đảm bảo của Sao Ánh Dương với Công ty Cổ phần KS Group theo hợp đồng số 21112025/HDCV/SAD-KSG ngày 21 tháng 11 năm 2025 với số tiền gốc vay tối đa là 305.400.000.000 VND. Thời hạn khoản vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên nhằm mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh. Lãi suất cho vay trong hạn là 8%/năm, lãi suất cho vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn. Gốc và lãi được trả khi đáo hạn.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (i)	2.027.000.000.000	3.027.849.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu dự thu	246.146.565.747	442.427.140.822
Phải thu Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	83.439.025.190	340.149.025.190
Phải thu về hợp đồng góp vốn đầu tư (iii)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu về thanh lý hợp đồng	-	296.900.000.000
Khác	3.778.485.245	3.732.796.581
	2.390.364.076.182	4.141.057.962.593
b. Dài hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác đầu tư	-	73.500.000.000
	-	73.500.000.000
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	139.310.211.627	335.184.517.261

- (i) Phản ánh các khoản tiền đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - các công ty con của Công ty chuyển cho các công ty và cá nhân để nhận chuyển nhượng cổ phần như sau:

Đối tượng STT đặt cọc	Đối tượng nhận đặt cọc	Công ty nhận đầu tư	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai Dự án	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng	Tỷ lệ sở hữu tương ứng	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	Số hiệu hợp đồng và thời hạn đặt cọc
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cường	Sunshine Grand Capital	Xã Ô Diên, Hà Nội	870.000	60,00%	1.800.000.000.000	1.034.850.000.000	Hợp đồng số 05/2024/HĐĐC/XĐ-DOVN ngày 01/3/2024, Phụ lục 01 ngày 20/8/2024 và Phụ lục 02 ngày 29 tháng 8 năm 2025 - đáo hạn ngày 01 tháng 9 năm 2026
	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Công ty Cổ phần bất động sản Fulland	Noble Empire Ciputra	Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phù Thượng, Hà Nội	5.644.000	29,71%	564.400.000.000	303.000.000.000	Hợp đồng đặt cọc số 2512/2024/HĐĐC/XĐ-SVN ngày 25 tháng 12 năm 2024 và Phụ lục 01 ngày 17 tháng 11 năm 2025 - đáo hạn ngày 25 tháng 12 năm 2026
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên (*)	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Minh Trang	Chưa có thông tin dự án	Chưa có thông tin dự án	Là công ty TNHH	25,00%	792.500.000.000	689.150.000.000	Hợp đồng số 0711/2025/HĐĐC/LB-TH ngày 07/11/2025 - 12 tháng kể từ ngày đặt cọc
							3.156.900.000.000	2.027.000.000.000	

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên đã thu hồi được khoản phải thu về đặt cọc chuyển nhượng cổ phần này.

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

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	3.250.000.000	-	3.250.000.000	-
Công ty TNHH ARB EAST	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Khách hàng cá nhân mua căn hộ	214.641.236	157.273.323	214.641.236	157.273.323
Đối tượng khác	3.181.109.402	-	3.181.109.402	-
	7.645.750.638	157.273.323	7.645.750.638	157.273.323

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	447.143.591.238	-	858.250.744.569	-
Hàng hóa	679.936.262	-	679.936.262	-
	447.823.527.500	-	858.930.680.831	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Biệt thự tại Dự án “Khu dịch vụ và Nhà ở thấp tầng Noble”	132.264.935.559	127.221.125.102		
Dự án Sunshine Green Iconic	110.329.119.440	427.535.289.262		
Dự án Sunshine Center (i)	90.873.487.751	77.997.676.863		
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long (ii)	72.396.238.711	129.951.535.652		
Dự án Sunshine Garden (i)	38.757.054.823	52.604.093.545		
Dự án Sunshine City	2.522.754.954	27.683.382.739		
Dự án Sunshine Palace	-	15.257.641.406		
	447.143.591.238	858.250.744.569		

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các tài sản thuộc dự án Sunshine Center và Sunshine Garden được dùng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ của các Bên thứ ba tại Ngân hàng TNHH MTV số 1000 (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).

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

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm trách nhiệm	14.625.000.000	-
Chi phí phát hành thư tín dụng	-	31.079.153.089
Chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản (i)	-	16.396.746.259
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	-	1.766.718.293
Chi phí khác	283.515.739	701.035.749
	14.908.515.739	49.943.653.390
b. Dài hạn		
Chi phí thu xếp vốn và cam kết rút vốn	70.814.249.215	-
Các chi phí trả trước khác	332.529.942	546.674.629
	71.146.779.157	546.674.629

- (i) Chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí hoa hồng đại lý, thường bán hàng, tư vấn và môi giới bất động sản được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán hàng tại các dự án. Theo hợp đồng thỏa thuận giữa các bên, chi phí này chỉ thực phát sinh khi giao dịch mua bán thành công. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất tương ứng với các căn hộ được bàn giao cho khách hàng.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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 15.171.530.909 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 5.598.179.091 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định là thế chấp 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.

15. 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	25.747.000.000	33.445.160.000
Số dư cuối năm	7.698.160.000	25.747.000.000	33.445.160.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	-	8.206.814.529	8.206.814.529
Khấu hao trong năm	-	5.143.399.980	5.143.399.980
Số dư cuối năm	-	13.350.214.509	13.350.214.509
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	7.698.160.000	17.540.185.471	25.238.345.471
Tại ngày cuối năm	7.698.160.000	12.396.785.491	20.094.945.491

16. 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	1.285.390.869.128	1.833.485.455	1.287.224.354.583
Tăng trong năm	25.749.702.483	-	25.749.702.483
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	357.890.167.259	-	357.890.167.259
Điều chỉnh do quyết toán	(332.711.473.968)		(332.711.473.968)
Số dư cuối năm	1.336.319.264.902	1.833.485.455	1.338.152.750.357
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	572.669.054.643	1.752.639.156	574.421.693.799
Trích khấu hao trong năm	19.935.112.406	63.686.364	19.998.798.770
Điều chỉnh do quyết toán	(44.013.934.591)	-	(44.013.934.591)
Số dư cuối năm	548.590.232.458	1.816.325.520	550.406.557.978
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	712.721.814.485	80.846.299	712.802.660.784
Tại ngày cuối năm	787.729.032.444	17.159.935	787.746.192.379

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 (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) như sau:

- Bất động sản đầu tư tại Dự án Sunshine Center của Công ty mẹ với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 lần lượt là 55.901.282.302 VND và 19.919.087.555 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 55.182.339.648 VND và 22.465.282.521 VND);
- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng quản lý khai thác và kinh doanh bất động sản tại Dự án Sunshine Garden và Sunshine Palace của Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương - công ty con của Công ty với nguyên giá và giá trị còn lại lần lượt là 648.211.306.744 VND và 183.310.875.265 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 601.653.376.147 VND và 140.568.605.658 VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 490.957.086.538 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 488.057.723.724 VND).

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị: VND
	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại	
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Garden tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	564.684.431.677	385.730.835.715	178.953.595.962	381.915.174.725	140.568.605.658
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Green Iconic tại Phúc Lợi, Hà Nội	337.081.939.145	897.211.336	336.184.727.809	-	-
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine City tại Phú Thượng, Hà Nội	235.227.454.787	33.126.553.151	202.100.901.636	66.611.264.423	497.689.327.683
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Palace tại Vĩnh Tuy, Hà Nội	79.169.595.764	79.169.595.764	-	79.169.595.764	-
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	14.008.601.760	52.079.444.922
Bất động sản đầu tư liên quan đến Dự án Sunshine Center tại Từ Liêm, Hà Nội	55.901.282.302	35.982.194.750	19.919.087.552	32.717.057.127	22.465.282.521
	1.338.152.750.357	550.406.557.978	787.746.192.379	1.287.224.354.583	712.802.660.784

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

17. 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
Dự án Sunshine Green Iconic	-	92.150.429.175
Dự án Sunshine City	-	81.327.290.134
	127.982.942.807	285.473.519.212

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đầu tư vào công ty 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 Cổ phần Sunshine Tây Hồ	450.000.000.000	120.305.665.712	450.000.000.000	443.137.443.614
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình (i)	1.176.471.000.000	1.177.506.790.790	Chưa là công ty liên kết	Chưa là công ty liên kết
	1.626.471.000.000	1.297.812.456.502	450.000.000.000	443.137.443.614

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình – công ty con của Công ty đã sử dụng toàn bộ cổ phần của Xuân Đình tại Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TNHH MTV số Vikki như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	443.137.443.614	1.892.532.389.377
Phần lỗ trong công ty liên kết	(321.795.987.112)	(6.739.374.282)
Tăng do nhận chuyển nhượng cổ phần	1.098.999.000.000	50.000.000.000
Tăng do chuyển từ đầu tư khác thành công ty liên kết	77.472.000.000	-
Giảm do chuyển công ty liên kết thành đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(1.492.655.571.481)
Số dư cuối năm	1.297.812.456.502	443.137.443.614

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

Công ty liên kết	Năm nay		Năm trước	
	Hoạt động kinh doanh lỗ		Hoạt động kinh doanh lỗ	
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Hoạt động kinh doanh có lãi		Chưa là công ty liên kết	
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình				
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 Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô	390.000.000.000	-	390.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	-	-	1.492.655.571.481	-
Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình	Chuyển thành Công ty liên kết	Chuyển thành Công ty liên kết	77.472.000.000	-
	390.000.000.000	-	1.960.127.571.481	-
Trong đó:				
Đầu tư góp vốn vào các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	-	1.492.655.571.481	-

(i) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 2011/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương quyết định thông qua chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes. Ngày 20 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương đã hoàn tất việc chuyển nhượng 1,838% vốn góp tại Công ty Cổ phần Thiên Hải với giá chuyển nhượng là 1.495.000.000.000 VND tương ứng với 4.300.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải.

CI
★

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dseatech Group	12.987.190.469	13.287.190.469
Công ty Cổ phần S-Decoro	12.751.359.170	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	341.097.013.160
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	61.737.748.715
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	-	14.424.780.000
Công ty Cổ phần HASKY	-	8.814.877.338
Các đối tượng khác	46.362.348.743	44.416.826.707
	72.100.898.382	485.004.491.187
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn người bán là bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	26.455.096.203	21.015.779.269

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản thuộc các dự án của Công ty.

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Garden	5.177.131.339	9.526.990.725
Dự án Sunshine Green Iconic	-	162.285.389.285
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	-	71.389.344.807
Dự án Sunshine Center	-	4.263.974.291
Khác	312.445.697	363.349.215
	5.489.577.036	247.829.048.323

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

	Số đầu năm	Số phải thu/ phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.044.583.023	844.967.547	-	199.615.476
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	207.232.847	-	-	207.232.847
Thuế thu nhập cá nhân	6.607.553	3.917.192	3.135.317	5.825.678
	1.258.423.423	848.884.739	3.135.317	412.674.001
Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.038.491.936	34.183.099.404	33.471.344.502	3.750.246.838
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.385.095.349	43.095.989.997	118.200.770.168	154.280.315.178
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.558.029	13.658.496.049	13.175.588.924	4.082.465.154
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	3.708.218.964	3.386.572.723	321.646.241
Các loại thuế khác	-	6.289.601.685	6.289.601.685	-
	236.023.145.314	100.935.406.099	174.523.878.002	162.434.673.411

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí lãi vay và lãi trái phiếu phải trả	226.350.033.906	223.630.895.091
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng, giá trị tạm tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	134.665.382.152	512.425.223.382
Trích trước chi phí lãi hợp đồng hợp tác đầu tư	28.378.150.682	33.647.643.834
Trích trước hoa hồng môi giới phải trả	14.865.894.564	-
Phạt chậm bàn giao ước tính	7.540.275.153	8.127.937.105
Tiền thuê đất phải trả	3.597.986.999	2.653.263.211
Chi phí thường khác cho khách hàng	1.609.798.735	4.920.302.465
Chi phí phải trả khác	23.777.469.872	21.698.000.914
	440.784.992.063	807.103.266.002
b. Dài hạn		
Tiền thuê đất phải trả	135.880.665.625	138.484.892.575
	135.880.665.625	138.484.892.575
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.285.483.089	1.931.905.866

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	4.624.553.492	4.624.007.480
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	466.814.905	950.335.635
Doanh thu cho thuê bất động sản	-	340.335.010
	5.091.368.397	5.914.678.125
b. Dài hạn		
Doanh thu chuyển giao quyền khai thác kinh doanh (i)	172.567.992.270	177.232.565.549
Doanh thu từ phí dịch vụ quản lý tòa nhà	996.866.786	1.467.745.290
	173.564.859.056	178.700.310.839

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (i)	388.500.000.000	-
Kinh phí bảo trì tòa nhà (ii)	318.947.861.944	336.725.061.722
Phải trả do thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	143.157.396.582	157.888.413.711
Phí, lệ phí làm sổ	9.574.810.902	-
Nhận đặt cọc mua căn hộ	401.184.246	501.184.246
Phải trả hợp đồng hợp tác đầu tư Dự án Hòn Rơm	-	586.219.055.242
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	-	207.800.000.000
Khác	12.547.006.371	8.281.004.194
	873.128.260.045	1.297.414.719.115
b. Dài hạn		
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	136.120.000	-
Phải trả vốn hợp tác kinh doanh (i)	-	534.000.000.000
	136.120.000	534.000.000.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	7.540.000	207.540.000

- (i) 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.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư phản ánh các khoản kinh phí bảo trì tại Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine City, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic. Chi tiết số dư bao gồm:
- Khoản kinh phí bảo trì thu được từ các căn hộ đã bàn giao cho khách hàng thuộc các dự án trên. Kinh phí bảo trì được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
 - Lãi nhận được khi mở tài khoản ngân hàng theo dõi phần kinh phí bảo trì mà Công ty đã thu được từ khách hàng mua căn hộ tại các dự án này.
 - Khoản kinh phí bảo trì cho diện tích Công ty giữ lại sử dụng, cần nộp cho Ban Quản trị nhà chung cư tại các dự án. Số dư kinh phí bảo trì này được xác định bằng 2% giá trị diện tích cho thuê được tính theo giá bán căn hộ có giá cao nhất (giá trị không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tại từng dự án.
- Kinh phí bảo trì của Dự án Sunshine Center, Dự án Sunshine Garden, Dự án Sunshine Palace và Dự án Sunshine Green Iconic sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị này được thành lập. Ban Quản trị tòa nhà của Dự án Sunshine City đã được thành lập theo Quyết định số 123/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 và đang trong quá trình làm việc với Xuân Đình để quyết toán số tiền cần bàn giao.
- (iii) 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.

25. VAY

a. Vay ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	337.737.000.000	318.550.000.000	638.737.000.000	337.737.000.000	17.550.000.000	17.550.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (i)	337.737.000.000	-	337.737.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	-	17.550.000.000	-	-	17.550.000.000	17.550.000.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland (ii)	-	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Wintech AI Solution	-	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	2.126.945.807.342
Trái phiếu đến hạn thanh toán (b.ii)	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843	1.099.852.429.843	2.126.945.807.342	2.126.945.807.342
	1.437.589.429.843	2.445.495.807.342	1.738.589.429.843	1.738.589.429.843	2.144.495.807.342	2.144.495.807.342

Trong đó:

Vay ngắn hạn bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 40)

17.550.000.000

(i) Phản ánh khoản vay tín dụng LC của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDBank") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND, hợp đồng khung phát hành thư tín dụng số 27866/24MB/HĐK ngày 29 tháng 10 năm 2024, để thanh toán tiền chuyển nhượng vốn góp cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Tháo Ngân theo Hợp đồng số 0909.02/2024/HĐCN ngày 09 tháng 9 năm 2024. Thời hạn ban đầu là 360 ngày. Tài sản đảm bảo như được trình bày tại mục b(ii).

(ii) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo của:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư DIA theo Hợp đồng vay tiền số 1112/2025/HĐVV/DIA-LB ngày 11 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền là 9.300.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 10,5%/năm.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Đầu tư DIA theo Hợp đồng vay tiền số 1112/2025/HĐVV/DIA-XL ngày 11 tháng 12 năm 2025 với tổng số tiền là 8.250.000.000 VND để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Lãi suất vay là 10%/năm.

Vay dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giảm	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	362.263.000.000	637.737.000.000	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Số Viki (i)	362.263.000.000	637.737.000.000	-	-	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Trái phiếu dài hạn (ii)	3.226.318.500.055	627.307.287	121.315.700.000	121.315.700.000	3.105.630.107.342	3.105.630.107.342
	3.588.581.500.055	638.364.307.287	121.315.700.000	121.315.700.000	4.105.630.107.342	4.105.630.107.342
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.099.852.429.843				2.126.945.807.342	2.126.945.807.342
- Số phải trả sau 12 tháng	2.488.729.070.212				1.978.684.300.000	1.978.684.300.000

(i) Phản ánh khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh ("Xuân Đỉnh") - Công ty con của Công ty tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số 27866/24MB/HĐTD ngày 30 tháng 9 năm 2024 với hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vốn góp của các thành viên góp vốn trong Công ty TNHH Đầu tư Sinh thái Cẩm Đình. Thời hạn sử dụng/cấp tín dụng là tối đa 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất và thời hạn thanh toán lãi vay được quy định trong từng kế ước nhận nợ theo thỏa thuận giữa hai bên. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 12,5% - 12,6%/năm. Tài sản đảm bảo thực hiện các nghĩa vụ của khoản vay 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;
- 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, HDBank chuyển giao các quyền và nghĩa vụ kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2025 theo Hợp đồng tín dụng cho Bên mua nợ, Bên mua nợ trở thành chủ nợ mới và Xuân 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.

- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư trái phiếu phát hành phản ánh khoản trái phiếu dài hạn do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (“Xuân Đỉnh”) - công ty con của Công ty phát hành chia làm 03 gói với kỳ hạn và giá trị phát hành khác nhau, đại lý tư vấn phát hành trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện chương trình dự án đầu tư. Cụ thể, Xuân Đỉnh sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu để tài trợ và đầu tư vào cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (“DAT”) hoặc phần vốn góp của DAT trong Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (“Big Gain”). Xuân Đỉnh chỉ định Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind là đại diện người sở hữu trái phiếu. Trái phiếu có kỳ hạn từ 48 đến 60 tháng. Gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn hoặc mua lại trước hạn (tự nguyện hay bắt buộc). Lãi suất áp dụng cho kỳ thanh toán lãi đầu tiên là 11%/năm, cho mỗi kỳ thanh toán lãi tiếp theo là tổng của 4,5%/năm và trung bình cộng lãi suất tiết kiệm cao nhất dành cho khách hàng cá nhân bằng đồng Việt Nam, trả lãi sau/trả lãi cuối kỳ, kỳ hạn 12 tháng (hoặc tương đương) được công bố tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Lãi trái phiếu được trả định kỳ mỗi 12 tháng. Trong năm, Xuân Đỉnh đã tiếp tục đàm phán gia hạn thêm một phần gói trái phiếu XDCCH2125002 thêm 24 tháng (Tổng giá trị trái phiếu theo mệnh giá đồng ý gia hạn kỳ hạn lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 978.684.300.000 VND) và đã thanh toán phần gốc trái phiếu đến hạn với số tiền là 121.315.700.000 VND.

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

- Toàn bộ quyền thu, quyền mua cổ phần và quyền mua phần vốn góp của Công ty phát sinh từ hợp đồng cho vay và đầu tư số 01/HĐĐT/XĐ-DAT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và phụ lục đi kèm với DAT (như trình bày tại Thuyết minh số 09);
- 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.

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	
	Giá trị	Lãi suất	Giá trị	Lãi suất
	VND		VND	
	Kỳ hạn	Kỳ hạn	Kỳ hạn	Kỳ hạn
Gói 1 (XDCCH2124001)				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	927.091.700.000	9,17%	927.091.700.000	3 năm, được gia hạn thành 5 năm, đến hạn ngày 26/3/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	-		-	
	927.091.700.000		927.091.700.000	
Gói 2 (XDCCH2125002)				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	978.684.300.000	9,17%	1.100.000.000.000	4 năm, được gia hạn thành 6 năm, đến hạn ngày 09/4/2027
Chi phí phát hành trái phiếu	-		(147.570.156)	
	978.684.300.000		1.099.852.429.844	
Gói 3 (XDCCH2126003)				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.200.000.000.000	9,17%	1.200.000.000.000	5 năm, đến hạn ngày 22/4/2026
Chi phí phát hành trái phiếu	(145.892.658)		(625.629.789)	
	1.199.854.107.342		1.199.374.370.211	
Tổng cộng	3.105.630.107.342		3.226.318.500.055	

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.

Các khoản vay dài hạn và trái phiếu phát hành được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.126.945.807.342	1.099.852.429.843
Trong năm thứ hai	1.978.684.300.000	2.126.466.070.211
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.105.630.107.342	362.263.000.001
	2.126.945.807.342	3.588.581.500.055
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.978.684.300.000	1.099.852.429.843
Số phải trả sau 12 tháng	1.978.684.300.000	2.488.729.070.212

Phân ánh số dự phòng báo 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 và Sunshine Garden trong thời hạn 5 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu (i)		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.750.000.000.000		(320.509.091)		(829.429.046.362)		2.335.854.379.659		584.342.042.341		5.840.446.866.547	
Lợi nhuận trong năm	-		-		-		804.352.645.065		12.716.766.233		817.069.411.298	
Cổ tức đã chia	-		-		-		-		(15.435.519.568)		(15.435.519.568)	
Tặng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-		-		(126.238.725.762)		-		3.712.341.499		(122.526.384.263)	
Số dư đầu năm nay	3.750.000.000.000		(320.509.091)		(955.667.772.124)		3.140.207.024.724		585.335.630.505		6.519.554.374.014	
Lỗi trong năm	-		-		-		(399.285.950.388)		(12.517.929.442)		(411.803.879.830)	
Số dư cuối năm nay	3.750.000.000.000		(320.509.091)		(955.667.772.124)		2.740.921.074.336		572.817.701.063		6.107.750.494.184	

(i)

Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung các công ty con của Công ty. Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu xác định bằng chênh lệch giữa giá phí khoán đầu tư của Công ty vào các công ty con và giá trị tài sản thuần của các công ty tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

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 2023: 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 đoàn Sunshine	3.748.670.700.000	99,96	-	-
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 365/2025/SSH/TB về việc không đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng.

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

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

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

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	562.114.098.043	2.909.431.279.517
Doanh thu cho thuê	23.346.597.863	18.431.091.520
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	7.622.383.841	3.467.733.802
Doanh thu khác	4.006.273.886	2.592.768.473
	597.089.353.633	2.933.922.873.312
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	18.137.323.415	33.057.377.544

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	293.796.315.754	1.541.767.188.836
Giá vốn từ cho thuê	21.941.006.107	28.257.400.584
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng bảo hành sản phẩm bất động sản	8.903.056.983 (1.229.537.628)	3.075.998.435 827.260.271
Giá vốn khác	800.086.870	448.438.992
	324.210.928.086	1.574.376.287.118

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản đã bán	146.905.101.794	1.716.987.397.582
Chi phí nhân công	116.268.643.899	108.010.961.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	37.846.526.174	39.435.399.579
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.440.673.828	24.975.228.506
Hoàn nhập dự phòng	(1.229.537.628)	(2.394.694.936)
Chi phí khác	10.075.650.324	5.153.985.071
	333.307.058.391	1.892.168.277.451

32. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	484.072.488.250	427.073.451.369
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	2.344.428.519	-
Lãi từ đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	2.535.117.808
	486.416.916.769	429.608.569.177
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	104.676.446.022	13.464.701.370

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu và chi phí phát hành thư tín dụng	405.052.351.096	336.882.950.804
Chi phí cam kết rút vốn, thu xếp vốn	94.220.424.398	-
Chi phí hợp tác đầu tư	51.230.506.848	51.952.330.464
Chi phí liên quan tới trái phiếu	6.747.110.200	6.877.115.200
Chi phí phát hành trái phiếu	627.307.287	1.187.290.331
Chi phí tài chính khác	3.695.075.632	6.759.982.263
	561.572.775.461	403.659.669.062
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	8.728.411.740	6.505.824.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	32.529.621.392	169.816.133.113
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.172.655.041	34.120.519.681
Chi phí quảng cáo, quà tặng	4.067.827.484	2.860.000.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	3.569.496.777	2.511.801.095
	41.339.600.694	209.308.453.889
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	116.268.643.899	108.010.961.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.488.322.916	6.002.187.919
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.221.955.207)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.372.846.344	22.115.228.506
Các chi phí khác	10.075.650.324	5.153.985.071
	154.205.463.483	138.060.407.938

35. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý căn hộ và tiền cọc	1.583.918.806	500.000.000
Thu nhập khác từ các khoản nhận nợ thay quá hạn	1.499.606.900	31.321.648.651
Lãi phạt chậm thanh toán	628.406.583	625.468.248
Các khoản khác	2.600.930.448	1.920.025.586
	6.312.862.737	34.367.142.485
Trong đó:		
Thu nhập khác từ các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	679.459.837

36. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt chậm nộp thuế	19.187.948.941	21.332.584.526
Chi phí hỗ trợ lãi suất các căn hộ đã thanh lý	11.263.563.779	11.705.622.095
Các khoản khác	3.007.202.791	3.549.474.316
	33.458.715.511	36.587.680.937

37. 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	43.940.957.544	212.269.464.310
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	43.940.957.544	212.269.464.310

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	21.098.585.078	(172.163.860)
Tổng Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	21.098.585.078	(172.163.860)

38. (LỖ)/LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ	(399.285.950.388)	804.352.645.065
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(399.285.950.388)	804.352.645.065
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	375.000.000	375.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.065)	2.145

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty mẹ và các công ty con (bao gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 20 tỷ VND, 11 tỷ VND, 323 tỷ VND, 86 tỷ VND và 114,6 tỷ VND).

Cam kết đặt cọc mua cổ phần

Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty đã ký các hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần. Tổng số tiền Công ty còn phải thanh toán theo cam kết tại các hợp đồng này tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 là 1.026,6 tỷ VND (31 tháng 12 năm 2024: 1.874 tỷ VND).

40. 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	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Công ty mẹ (từ ngày 29 tháng 9 năm 2025) Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	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 Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	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 Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên kết trực tiếp/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Thành viên mật thiết trong gia đình Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Bà Đỗ Minh Phương	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	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 Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt (Khôn số chỉ là công ty liên kết từ ngày 20 tháng 6 năm 2024)

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Mối quan hệ
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	(là bên liên quan từ 24 tháng 7 năm 2024) Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 12 tháng 11 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicolor	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 cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt/ Công ty trong cùng tập đoàn từ ngày 29 tháng 9 năm 2025
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Cá nhân liên quan đến cán bộ chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	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 TNHH Dynamic Innovation	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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS CMQ	(là bên liên quan từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Công ty liên quan đến cán bộ quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	(là bên liên quan từ ngày 29 tháng 9 năm 2025)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (Thuyết minh số 29)		18.137.323.415	33.057.377.544
Ông Nguyễn Thế Mạnh	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.469.671.629	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê căn hộ	5.570.699.993	7.049.458.365
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê bất động sản	1.559.192.724	1.484.945.455
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	1.661.738.322	2.219.040.000
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 Đầu tư và Phát triển BDS CMQ	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	582.342.785	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà và cho thuê	498.964.702	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Doanh thu cho thuê xe	16.935.484	-
Bà Đỗ Minh Phương	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	21.523.691.948
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	2.464.000
Mua hàng hóa và dịch vụ		271.417.835.986	20.764.777.048
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thi công xây dựng, phí thương	148.785.068.464	9.792.449
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chi phí thi công xây dựng, phí quản lý	40.936.742.029	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	31.957.863.636	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí vận hành và chi phí bảo vệ	15.852.956.749	9.550.904.980
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công hoàn thiện nội thất	10.680.985.433	1.130.114.739
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 - Design	Chi phí thiết kế	5.171.945.829	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí suất ăn, voucher, văn phòng	3.379.512.525	1.847.198.019
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor	phẩm, quà tặng khách hàng	2.603.375.304	2.083.680.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	Chi phí quản trị hệ thống công nghệ thông	2.541.843.297	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	tin và thuê máy chủ, thuê xe	1.514.022.561	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí hoa hồng môi giới	960.000.000	850.666.667
	Chi phí phát hành thư báo lãnh		
	Chi phí thuê xe		

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo, truyền thông, ấn phẩm và in lịch	599.297.906	4.805.264.570
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	589.396.364	304.636.364
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe ô tô	450.000.000	75.000.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chi phí thuê xe ô tô	45.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Thuận Phú	Chi phí dịch vụ khách sạn, dịch vụ vận chuyển	20.775.926	21.759.260
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Chi phí lắp đặt thiết bị lưu trữ video	-	85.760.000
Phí dịch vụ chi hộ		7.054.709.200	1.433.597.500
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Đổi trừ công nợ ba bên	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 Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ chi hộ	48.890.000	500.000.000
Góp vốn			
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Góp vốn	-	50.000.000.000
Đặt cọc mua cổ phần			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chuyển tiền đặt cọc mua cổ phần	-	50.000.000.000
Chi phí hỗ trợ lãi suất			
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	1.359.561.319	-
		1.359.561.319	-
Cho vay			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Chuyển tiền cho vay	2.741.170.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chuyển tiền cho vay	1.883.750.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Chuyển tiền cho vay	552.020.000.000	-
	Chuyển tiền cho vay	305.400.000.000	-
Nhận lại gốc cho vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Nhận lại gốc cho vay	968.250.000.000	71.590.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Nhận lại gốc cho vay	298.950.000.000	71.590.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Nhận lại gốc cho vay	603.500.000.000	-
	Nhận lại gốc cho vay	65.800.000.000	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Nhận gốc vay		317.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Wonderland	Nhận gốc vay	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Nhận gốc vay	17.550.000.000	-
Trả gốc vay		313.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Trả gốc vay	313.500.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính (Thuyết minh số 32)		104.676.446.022	13.464.701.370
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Lãi cho vay	93.763.079.447	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi cho vay	8.044.404.383	13.464.701.370
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi cho vay	2.715.572.603	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi cho vay	153.389.589	-
Chi phí tài chính (Thuyết minh số 33)		8.728.411.740	6.505.824.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Smartmind	Chi phí liên quan trái phiếu đã phát hành	6.276.709.000	6.505.824.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chi phí lãi vay	2.348.054.795	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Chi phí lãi vay	103.647.945	-
Thu nhập khác (Thuyết minh số 35)		-	679.459.837
Công ty cổ phần KS Group	Lãi chậm trả	-	675.282.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Lãi chậm trả	-	4.177.745

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền và tương đương tiền (Thuyết minh số 05)		51.587.778.165	357.872.846.578
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền	51.587.778.165	357.872.846.578
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 07)		7.309.489.655	5.339.012.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	4.573.974.154	2.746.062.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.088.738.535	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản	1.068.480.000	959.510.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BDS CMQ	Phải thu dịch vụ cho thuê bất động sản	560.006.643	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính NO BLEX	Phải thu dịch vụ cho thuê ô tô	18.290.323	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản	-	1.633.440.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 08)		3.383.482.960	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Trả trước hợp đồng cung cấp thiết bị	3.383.482.960	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 09)		1.832.270.000.000	298.950.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Fullland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.280.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Phải thu về cho vay ngắn hạn	552.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	298.950.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Thuyết minh số 09)		239.600.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về cho vay dài hạn	239.600.000.000	-

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 10)		139.310.211.627	335.184.517.261
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 Fullland	Lãi dự thu từ cho vay	52.994.301.367	260.000.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về thu hộ tiền mua căn hộ	2.715.572.603	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Lãi dự thu từ cho vay	153.389.589	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Thu hộ dịch vụ cho thuê nhà	7.922.878	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phải thu từ hợp đồng đặt cọc mua căn hộ	-	38.736.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Lãi dự thu từ cho vay	-	36.448.517.261
Đầu tư tài chính dài hạn (Thuyết minh số 18)		-	1.492.655.571.481
Công ty Cổ phần Thiên Hải	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	1.492.655.571.481
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19)		26.455.096.203	21.015.779.269
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công hoàn thiện nội thất	12.751.359.170	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả chi phí tư vấn thiết kế	6.315.645.966	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả mua sắm thiết bị, bảo trì và phần mềm	1.319.762.989	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	393.546.239	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí vận hành dự án	131.626.080	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải trả dịch vụ thuê xe	97.200.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Phí quảng cáo, truyền thông	-	14.424.780.000

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 22)		2.285.483.089	1.931.905.866
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Dự trả chi phí lãi vay	1.296.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí hoàn thiện dự án	441.299.538	441.299.538
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	190.924.927	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Real Tech	Chi phí thuê xe	109.333.333	109.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Dự trả chi phí lãi vay	103.647.945	-
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
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng	-	1.246.354.618
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)		7.540.000	207.540.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả khác	7.540.000	7.540.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả khác	-	200.000.000
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)		17.550.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Vay ngắn hạn	17.550.000.000	-

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

	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 Tổng Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 18 tháng 3 năm 2025)		
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 và Ban Kiểm soát	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 HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
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 HĐQT
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
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 Kiểm soát
(bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2025)		
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

41. 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

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm số tiền là 798.999.000.000 VND đã dùng để đặt cọc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty TNHH Đầu tư Sinh Thái Cẩm Đình từ các năm trước và đã hoàn thành chuyển nhượng trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền trả lãi vay (bao gồm lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến khoản vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu) đã trả trong năm không bao gồm số tiền 226.350.033.906 VND, là chi phí lãi vay và các khoản chi phí khác liên quan đến vay, lãi và chi phí phát hành trái phiếu phát sinh trong năm mà chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm không bao gồm số tiền 246.146.565.747 VND, là lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi trái phiếu dự thu phát sinh trong năm mà chưa nhận được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

42. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

Đoàn Đức Thái
Người lập biểu

Nguyễn Hà Anh
Kế toán trưởng



Jun Sungbae
Tổng Giám đốc

Ngày 27 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)



Jun Sungbae
Chief Executive Officer

Handwritten signature in blue ink.



SUNSHINE HOMES



SUNSHINE HOMES

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 PHÁT TRIỂN SUNSHINE HOMES

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Hà Nội

Email: ir@ssh.vn