

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

(Trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	5 - 32



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.101.844.366.454	6.988.808.528.333
I. Tiền	110		6.414.311.220	78.072.128.418
1. Tiền	111	4	6.414.311.220	78.072.128.418
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.991.251.989.753	6.162.443.058.134
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	3.676.498.738.834	2.846.453.370.349
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.565.385.017.448	2.240.901.665.306
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.573.650.000.000	950.845.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	175.718.233.471	124.243.022.479
III. Hàng tồn kho	140	9	1.103.233.076.844	731.440.974.940
1. Hàng tồn kho	141		1.115.744.178.096	742.727.856.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.511.101.252)	(11.286.881.195)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		944.988.637	16.852.366.841
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	528.268.640	155.482.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		416.719.997	16.696.884.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.511.456.065.942	1.512.741.375.763
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		6.203.979.806	6.351.897.498
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.120.804.647	6.109.493.213
- Nguyên giá	222		15.509.151.195	15.170.964.562
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.388.346.548)	(9.061.471.349)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	1.083.175.159	242.404.285
- Nguyên giá	228		2.868.594.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.785.418.841)	(1.581.595.715)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV. Tài sản dài hạn khác	260		4.471.497.358	5.608.889.487
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	4.298.616.529	5.436.008.658
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.613.300.432.396	8.501.549.904.096

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.075.842.464.494	7.142.008.121.025
I. Nợ ngắn hạn	310		9.065.005.141.175	6.668.858.121.025
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.090.368.850.233	1.066.933.207.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.119.699.348.368	293.738.927.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	65.154.113.423	31.256.347.787
4. Phải trả người lao động	314		16.811.972.201	24.309.846.506
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.787.404.812.287	1.408.127.382.463
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	19.215.088.173	9.549.879.080
7. Vay ngắn hạn	320	18	3.966.350.956.490	3.834.942.529.767
II. Nợ dài hạn	330		1.010.837.323.319	473.150.000.000
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	865.650.000.000	473.150.000.000
2. Vay dài hạn	338	19	145.187.323.319	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.537.457.967.902	1.359.541.783.071
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.537.457.967.902	1.359.541.783.071
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		674.698.915.302	496.468.697.981
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421a		496.468.697.981	298.647.895.718
lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421b		178.230.217.321	197.820.802.263
năm nay/năm trước				
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		12.908.652.600	13.222.685.090
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.613.300.432.396	8.501.549.904.096



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng





Bùi Văn Tư
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho Quý III năm 2025 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm 2025	Quý III Năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01	21	1.300.972.360.870	677.353.420.704	3.339.212.178.519	1.396.081.098.461
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.300.972.360.870	677.353.420.704	3.339.212.178.519	1.396.081.098.461
3. Giá vốn hàng bán	11	22	1.205.045.278.463	616.736.427.701	3.037.935.403.750	1.247.399.706.428
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		95.927.082.407	60.616.993.003	301.276.774.769	148.681.392.033
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	112.791.548.667	84.335.398.926	267.286.960.997	296.021.526.046
6. Chi phí tài chính	22	25	95.486.499.322	80.778.633.717	282.060.202.989	248.673.725.134
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		94.727.502.694	80.027.512.683	279.663.931.708	246.436.689.642
7. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	17.334.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	23.220.190.955	18.075.352.006	62.974.895.414	49.697.704.980
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		90.011.940.797	46.098.406.206	223.528.637.363	146.314.153.965
10. Thu nhập khác	31		2.507.393.449	461.827.687	3.366.203.523	1.222.918.941
11. Chi phí khác	32		837.041.620	3.355.918.371	2.253.864.204	3.897.669.946
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		1.670.351.829	(2.894.090.684)	1.112.339.319	(2.674.751.005)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		91.682.292.626	43.204.315.522	224.640.976.682	143.639.402.960
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	19.571.388.077	6.080.284.844	46.724.791.851	14.613.263.930
15. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		72.110.904.549	37.124.030.678	177.916.184.831	129.026.139.030
Trong đó:						
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		72.297.690.457	37.085.203.642	178.230.217.321	129.076.995.128
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(186.785.908)	38.827.036	(314.032.490)	(50.856.098)
16. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	851	436	2.097	1.519



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng





Bùi Văn Tư
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	224.640.976.682	143.639.402.960
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.530.698.325	1.642.554.906
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	(62.698.364)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(267.286.960.997)	(296.021.526.046)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	279.663.931.708	246.436.689.642
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	239.772.865.775	95.634.423.098
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.198.523.474.184)	(414.806.668.324)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(373.016.321.961)	71.957.578.733
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả)	11	2.625.302.423.808	345.580.350.740
Thay đổi chi phí trả trước	12	764.606.086	8.589.473.342
Tiền lãi vay đã trả	14	(275.107.846.716)	(251.143.573.443)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(19.344.707.224)	(29.290.980.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	999.847.545.584	(173.479.396.705)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.382.780.633)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.922.400.000.000)	(652.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	299.595.000.000	432.347.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	276.086.667.809	426.543.941.282
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.348.101.112.824)	206.334.004.100
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	1.657.417.466.158	161.104.883.338
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.380.821.716.116)	(257.149.331.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	276.595.750.042	(96.044.447.990)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(71.657.817.198)	(63.189.840.595)
Tiền đầu năm	60	78.072.128.418	117.352.433.699
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	6.414.311.220	54.162.593.104



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty", tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 07 năm 2025.

Theo Quyết định số 79/QĐ-SGDHN ngày 18 tháng 3 năm 2021, Công ty đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch. Quyết định số 515/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 578 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 504).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, các công trình thủy, công trình khai khoáng, chế biến, chế tạo và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Tư vấn thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Các hoạt động thương mại khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất 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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con bao gồm:

STT	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					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho Quý III năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý I 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 giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi 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 trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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 được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành 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 niên độ kế toán.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong số dư hàng tồn kho phản ánh chi phí các công trình Công ty đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	6
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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 chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và 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 theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Dự phòng bảo hành công trình được ghi nhận tương ứng với doanh thu lũy kế của công trình mà Công ty có nghĩa vụ bảo hành cho khách hàng.

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Trong trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu bán hàng và dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu tài chính

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

Lãi từ các khoản đầu tư, cho vay 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 tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu 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.

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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền	6.414.311.220	78.072.128.418
Tiền mặt	197.920.831	1.560.654.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.216.390.389	76.511.474.029
	6.414.311.220	78.072.128.418

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	895.333.465.338	973.152.892.612
Công ty TNHH Đầu tư thương mại New Century	355.836.154.852	121.330.572.330
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư Vir	287.511.856.048	-
Công ty TNHH JH	428.060.360.689	516.965.499.945
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	178.831.622.860	720.962.630.956
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	119.546.552.713	-
Các đối tượng khác	1.411.378.726.334	514.041.774.506
	3.676.498.738.834	2.846.453.370.349
Trong đó:		
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.231.643.351.536	1.111.869.333.977

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	158.682.408.655	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Nhà cung cấp khác	1.600.502.608.793	792.987.057.421
	2.565.385.017.448	2.240.901.665.306
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	167.111.912.674	644.637.036.143
b. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần xây dựng V-pro	607.187.000.000	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	292.300.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH Công nghệ chiếu sáng Hà Nội (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (iii)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dương Vân (iv)	650.000.000.000	-
Công ty TNHH King Square (v)	591.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (vi)	135.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (vii)	484.000.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (viii)	61.350.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	-	162.000.000.000
Công ty TNHH BĐS Đức Tú	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome	-	61.545.000.000
	2.573.650.000.000	950.845.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3101/2024/HDCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0107/2024/HDCV/SCG-CSHN ngày 01 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0307/2024/HDCV/SCG-ĐP ngày 03 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH MTV Dương Vân vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 45 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

- (v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH King Square vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-KQ ngày 26 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 05 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vi) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại Golden Great vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GG ngày 30 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 09 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 09 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (viii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐVV/SDECORO-HNV ngày 07 tháng 03 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi dự thu	153.064.499.902	118.212.883.520
- Lãi cho vay	132.134.731.504	74.561.560.326
- Lãi ứng trước	20.929.768.398	43.651.323.194
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	19.788.185.532	3.909.528.230
Phải thu khác	2.865.548.037	2.120.610.729
	175.718.233.471	124.243.022.479
Trong đó:		
b. Phải thu khác là các bên liên quan	15.499.097.166	24.317.613.604
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.098.356.777.181	(12.511.101.252)	725.335.521.129	(11.286.881.195)
Hàng hóa	17.387.400.915	-	17.392.335.006	-
	1.115.744.178.096	(12.511.101.252)	742.727.856.135	(11.286.881.195)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	184.360.381.530	144.841.991.054
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	158.379.844.148	78.302.335.827
Dự án Royal Capital	106.764.069.006	66.924.830.569
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	34.008.196.672	61.449.438.470
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	35.238.195.285	41.756.854.219
Dự án Sunshine Empire	123.014.552.446	71.588.892.986
Các dự án khác	456.591.538.094	260.471.178.004
	1.098.356.777.181	725.335.521.129

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	528.268.640	155.482.597
	528.268.640	155.482.597
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.979.922.371	4.972.262.005
Công cụ, dụng cụ khác	318.694.158	463.746.653
	4.298.616.529	5.436.008.658

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	416.000.000	7.907.755.471	6.847.209.091	15.170.964.562
Mua trong kỳ	-	338.186.633	-	338.186.633
Tại ngày 30/09/2025	416.000.000	8.245.942.104	6.847.209.091	15.509.151.195
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	348.903.239	5.443.274.275	3.269.293.835	9.061.471.349
Trích khấu hao trong kỳ	52.000.002	716.626.626	558.248.571	1.326.875.199
Tại ngày 30/09/2025	400.903.241	6.159.900.901	3.827.542.406	10.388.346.548
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	67.096.761	2.464.481.196	3.577.915.256	6.109.493.213
Tại ngày 30/09/2025	15.096.759	2.086.041.203	3.019.666.685	5.120.804.647

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
NGUYỄN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2025	1.824.000.000
Tăng trong năm	1.044.594.000
Tại ngày 30/09/2025	2.868.594.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2025	1.581.595.715
Khấu hao trong kỳ	203.823.126
Tại ngày 30/09/2025	1.785.418.841
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2025	242.404.285
Tại ngày 30/09/2025	1.083.175.159

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Fountech	49.621.763.065	49.621.763.065	16.648.437.454	16.648.437.454
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	72.392.219.030	85.625.941.998	85.625.941.998
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	6.193.964.225	6.193.964.225	229.815.835.444	229.815.835.444
Các đối tượng khác	962.160.903.913	962.160.903.913	734.842.992.868	734.842.992.868
	1.090.368.850.233	1.090.368.850.233	1.066.933.207.764	1.066.933.207.764
Trong đó:				
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan	27.319.887.217	27.319.887.217	32.399.814.640	32.399.814.640
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)				

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức	133.634.237.003	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	1.875.000.000.000	-
Các đối tượng khác	106.804.241.578	83.140.717.210
	2.119.699.348.368	293.738.927.658
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	30.828.362.747	63.497.840.303
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	392.500.000.000	-
	865.650.000.000	473.150.000.000
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	392.500.000.000	473.150.000.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Tại ngày 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.586.417.063	307.324.972.263	300.543.262.624	8.368.126.702
Thuế GTGT phải nộp hàng nhập khẩu	-	22.865.300	22.865.300	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	754.402	754.402	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.456.009.546	46.724.791.851	19.344.707.224	53.836.094.173
Thuế thu nhập cá nhân	3.213.921.178	8.168.412.832	9.232.739.533	2.149.594.477
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	1.303.893.106	503.595.035	800.298.071
	31.256.347.787	363.545.689.754	329.647.924.118	65.154.113.423

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)	1.787.404.812.287	1.408.127.382.463
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	206.222.653.701	200.313.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	279.732.791.075	103.627.664.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Royal Capital	81.616.528.541	30.408.666.587
Dự án Sunshine Green Iconic	68.482.263.219	137.648.614.560
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	215.582.783.535	299.010.136.998
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	672.767.792.216	374.119.300.318
	1.787.404.812.287	1.408.127.382.463

- (i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã nghiệm thu trong kỳ.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Lãi vay phải trả	12.256.943.815	7.700.858.823
Phải trả khác	6.958.144.358	1.849.020.257
	19.215.088.173	9.549.879.080

18. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 30/09/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Lăng Hạ (i)	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000	-	674.246.498.323	1.090.893.501.677	1.090.893.501.677
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	587.304.343.487	587.304.343.487	784.072.197.862	695.620.096.322	675.756.445.027	675.756.445.027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	-	-	497.990.934.068	10.927.780.752	487.063.153.316	487.063.153.316
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iv)	-	-	224.167.010.909	-	224.167.010.909	224.167.010.909
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (v)			6.000.000.000	600.000.000	5.400.000.000	5.400.000.000
	2.352.444.343.487	2.352.444.343.487	1.512.230.142.839	1.381.394.375.397	2.483.280.110.929	2.483.280.110.929
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Trái phiếu phát hành (vi)	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	(572.659.281)	1.483.070.845.561	1.483.070.845.561
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	-	-	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(755.113.720)	(755.113.720)	-	(572.659.281)	(182.454.439)	(182.454.439)
	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	(572.659.281)	1.483.070.845.561	1.483.070.845.561
Tổng cộng	3.834.942.529.767	3.834.942.529.767	1.512.230.142.839	1.380.821.716.116	3.966.350.956.490	3.966.350.956.490

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 24 tháng 9 năm 2022. Theo Phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khoản vay được gia hạn thêm 12 tháng tính từ ngày đến hạn thanh toán. Ngày đến hạn thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HDTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.

- Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HDTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HDTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HDTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).
- Hợp đồng thế chấp số NTTVAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 14.400.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số HKTAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 1.600.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số NDĐ/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đồng cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 319/24/HĐTD ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng sửa đổi số 319/24/HĐTD-02 ngày 18 tháng 11 năm 2024, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kèm Kế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Kế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 13 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024 và số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: “Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²” và “Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²” thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
 - Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2024/HĐTC/TT1TT2/TĐ-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13 phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Palace Long Biên).

- (iii) Phần ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Trung tâm kinh doanh theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng các Giấy đề nghị giải ngân kiểm soát Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 25 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 0083a/2025/HĐTC-PN/SHB.110100 ngày 26/05/2025 giữa Liên danh công ty cổ phần đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn, Đầu tư và thương mại Tân Cương (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn – Trung Tâm Kinh Doanh (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác 42 lô đất liền kề trong phạm vi **Zone 1** thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do công ty cổ phần Đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại Tân Cương làm chủ.
- (iv) Phần ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 318848.25.065.5083600.TD ngày 10 tháng 07 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn vay là 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh đầu tư thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên).
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10/12/2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng – Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhíp sống mới – Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C-SCG/HĐTC ngày 19/07/2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21/07/2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05/06/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Royal Capital).
- (v) Phần ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty đi vay tín chấp theo Hợp đồng vay tiền số 1905/2025/VPRO-SDE ngày 19 tháng 05 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 6%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vi) Phần ánh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind - bên liên quan của Công ty nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần

tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 6 năm 2023, trên cơ sở quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 486.628.900.000 VND (Thuyết minh số 29).

19. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 30/09/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (i)	-	-	145.187.323.319	-	145.187.323.319	145.187.323.319
Tổng cộng	-	-	145.187.323.319	-	145.187.323.319	145.187.323.319

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng – Thành phố Hải Phòng ngày 29 tháng 09 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 660.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay bổ sung vốn để thực hiện hợp đồng đã ký với Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An hoặc được quy định cụ thể trong từng Khế ước nhận nợ. Thời hạn vay là 18 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay được quy định trên khế ước nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 14480/25MB/HĐBĐ ngày 29/09/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày 21/08/2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Nhật An liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp Dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ.



20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tại ngày 01/01/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930
Lợi nhuận trong năm	-	-	197.820.802.263	502.118.878	198.322.921.141
Tại ngày 31/12/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025					
Tại ngày 01/01/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	178.230.217.321	(314.032.490)	177.916.184.831
Tại ngày 30/09/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	674.698.915.302	12.908.652.600	1.537.457.967.902

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 07 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	100,00	850.000.000.000	100,00

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.247.927.575.257	546.803.818.728
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	38.761.951.670	112.538.622.046
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	4.957.153.087	15.167.414.423
Doanh thu khác	9.325.680.856	2.843.565.507
	1.300.972.360.870	677.353.420.704
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	360.488.046.797	106.980.627.819

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.152.622.674.104	492.005.682.535
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	38.568.182.003	111.652.867.336
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	4.528.741.500	10.234.312.323
Giá vốn khác	9.325.680.856	2.843.565.507
	1.205.045.278.463	616.736.427.701

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	142.331.881.255	115.040.369.559
Chi phí nhân công	61.760.716.049	68.164.882.665
Chi phí khấu hao tài sản cố định	956.977.988	338.129.977
Chi phí dịch vụ mua ngoài	776.258.403.474	249.546.860.626
Chi phí khác	41.284.379.727	15.279.675.770
	1.022.592.358.493	448.369.918.597

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	55.137.008.219	62.349.786.302
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	57.654.540.448	21.985.612.624
	112.791.548.667	84.335.398.926
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	25.607.276.712	35.932.931.507

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	32.409.084.605	32.409.084.605
Chi phí lãi vay	62.318.418.089	47.618.428.078
Chi phí phát hành trái phiếu	198.205.628	190.330.034
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	560.791.000	560.791.000
	95.486.499.322	80.778.633.717
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	14.926.361.920	1.805.474.065

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	23.220.190.955	18.075.352.006
Chi phí nhân viên	15.983.825.325	11.760.607.665
Chi phí dịch vụ mua ngoài	474.121.407	3.525.687.837
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	1.006.383.632	909.364.786
Chi phí khấu hao tài sản cố định	199.589.846	245.826.332
Lợi thế thương mại	4.276.916	-
Các chi phí khác	5.551.993.829	1.633.865.386
	23.220.190.955	18.075.352.006

76/ TỶ AN DÀI UN G 34

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	19.571.388.077	6.080.284.844
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	19.571.388.077	6.080.284.844

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Lũy kế 30/09/2025	Lũy kế 30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ				
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	72.297.690.457	37.085.203.642	178.230.217.321	129.076.995.128
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	851	436	2.097	1.519

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ: (tiếp theo)

8	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty TNHH Nhân Lực S.Manpower	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang (ii)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
31	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt
(i) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 08 năm 2025.		
(ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 06 tháng 08 năm 2025.		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	104.968.023.965	28.110.312.298
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	10.999.609.991	66.055.258.874
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	13.553.471.341	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.063.103.799
Công ty Cổ phần Marina 3	17.274.669.905	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	4.957.153.087	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	2.990.976.248
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	208.735.118.508	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	-	7.760.976.600
	360.488.046.797	106.980.627.819
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	22.727.273
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	198.263.730.120	51.752.034.465
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	370.920.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	647.976.390	652.008.390
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	889.136.298	978.134.873
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	8.740.740	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	45.000.000	-
	200.225.503.548	53.404.905.001
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.607.276.712	35.932.931.507
	25.607.276.712	35.932.931.507
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	14.365.570.920	1.244.683.065
Công ty Cổ phần KS Group	14.365.570.920	1.244.683.065
Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB	560.791.000	560.791.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	560.791.000	560.791.000
	14.926.361.920	1.805.474.065

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Tại ngày 30/09/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	902.833.027.299	973.152.892.612
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	133.863.974.419	90.087.763.869
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	6.946.052.454	1.587.089.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	579.039.999	7.291.778.605
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.730.415.656	3.068.239.656
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	5.170.028.380	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	22.312.179.265	9.827.673.470
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	367.559.999	1.724.040.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.534.113.465	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	14.908.818.475	-
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	119.546.552.713	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	1.230.617.586	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	15.363.831.067	6.505.476.801
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	5.570.600.364
Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	2.205.639.520
	1.231.643.351.536	1.111.869.333.977
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	-	718.456.847
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	158.682.408.655	641.714.607.885
Công ty TNHH Nhân Lực S.Manpower	6.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.203.971.411
	167.111.912.674	644.637.036.143
	<u>Tại ngày 30/09/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	15.499.097.166	24.317.613.604
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	15.499.097.166	24.317.613.604
	15.499.097.166	24.317.613.604

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau: (Tiếp theo)

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.009.576.736	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	17.285.444.761	17.661.980.901
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	2.738.318.632	256.575.254
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.003.008.391	90.652.330
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	97.702.862	97.702.862
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	187.335.835	-
	27.319.887.217	32.399.814.640

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	24.667.863.105	-
	30.828.362.747	63.497.840.303

Người mua trả tiền trước dài hạn

Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	392.500.000.000	-
	392.500.000.000	473.150.000.000

Giá trị trái phiếu phát hành

Công ty Cổ phần KS Group	486.628.900.000	24.606.800.000
	486.628.900.000	24.606.800.000

04763
 G TY
 PHÂN
 ĐOÀN
 DUNG
 G
 Ô H A

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Ông Bùi Văn Tư	1.181.369.230	900.000.000
Ông Nguyễn Thành Chung	282.169.900	-
Ông Phan Ích Long	176.740.000	-
Ông Nguyễn Văn Tý	135.722.308	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	-	338.462.104
Ông Nguyễn Khắc Trung	-	519.149.231
Ông Nguyễn Xuân Anh	-	339.648.063
Ông Vũ Anh Phương	-	405.000.000
	1.776.001.438	2.502.259.398

Thu nhập của Người quản lý khác

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Ông Đỗ Văn Khải (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025)	13.000.000	-
Ông Nguyễn Viết Nhâm (Bổ nhiệm ngày 06/08/2025; Miễn nhiệm ngày 17/09/2025)	122.872.340	-
Ông Nguyễn Đình Đức (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	267.446.809	450.000.000
	403.319.149	450.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Thù lao của các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	180.000.000	180.000.000
Đỗ Văn Trường	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Ngọc Sơn	30.000.000	30.000.000
Đỗ Anh Tuấn	30.000.000	-
Nguyễn Quốc Oanh	-	30.000.000
Bùi Văn Tư	30.000.000	30.000.000
Hồ Đức Việt	30.000.000	30.000.000
Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Văn Khởi	30.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Huyền	15.000.000	30.000.000
Trần Thị Hằng	15.000.000	15.000.000
Hà Hữu Thành	-	15.000.000
	240.000.000	240.000.000



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư
Tổng giám đốc



Ngày 29 tháng 10 năm 2025