CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 18:23:38
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	5 - 38

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.978.905.183.553**	**11.389.670.424.553**
I.	**Tiền**	**110**	**4**	**67.679.481.682**	**56.416.707.505**
1.	Tiền	111		67.679.481.682	56.416.707.505
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**34.030.569.835**	**1.518.446.201.024**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	34.030.569.835	1.518.446.201.024
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**8.884.645.588.787**	**7.666.443.723.547**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	5.977.344.634.495	4.630.755.719.791
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.879.591.050.047	2.958.406.047.311
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	8	27.709.904.245	77.281.956.445
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**9**	**3.912.580.032.730**	**2.148.048.706.607**
1.	Hàng tồn kho	141		3.925.203.794.855	2.160.672.468.732
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12.623.762.125)	(12.623.762.125)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**79.969.510.519**	**315.085.870**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	13	14.278.801.083	315.085.870
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		65.690.709.436	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**183.789.437.740**	**119.566.436.839**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**5.879.420.000**	**-**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	8	5.879.420.000	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**57.997.668.025**	**5.884.393.271**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.149.941.908	4.883.324.023
	- Nguyên giá	*222*		*12.584.353.005*	*11.189.491.893*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(7.434.411.097)*	*(6.306.167.870)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	11	51.227.767.962	-
	- Nguyên giá	*225*		*52.657.622.220*	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(1.429.854.258)*	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	12	1.619.958.155	1.001.069.248
	- Nguyên giá	*228*		*1.995.402.000*	*1.244.594.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(375.443.845)*	*(243.524.752)*
II.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**780.588.778**	**780.588.778**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		780.588.778	780.588.778
III.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**		**108.840.000.000**	**108.840.000.000**
1.	Đầu tư vào công ty con	261	5	108.840.000.000	108.840.000.000
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**10.291.760.937**	**4.061.454.790**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	3.584.347.413	4.061.454.790
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		6.707.413.524	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**13.162.694.621.293**	**11.509.236.861.392**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**11.261.887.743.517**	**9.869.917.170.925**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**10.941.704.196.337**	**9.221.499.404.273**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.944.823.699.527	1.154.259.924.409
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	1.320.114.624.760	2.408.007.627.800
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	155.058.568.599	119.469.299.322
4.	Phải trả người lao động	315		18.313.461.636	23.911.376.919
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	3.895.907.071.424	3.240.781.301.172
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	18	30.772.114.180	11.863.851.349
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	3.576.714.656.211	2.263.206.023.302
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**320.183.547.180**	**648.417.766.652**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15	-	473.150.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	320.183.547.180	175.267.766.652
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**20**	**1.900.806.877.776**	**1.639.319.690.467**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*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	420		1.050.956.477.776	789.469.290.467
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*789.469.290.467*	*465.834.114.683*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	*420b*		*261.487.187.309*	*323.635.175.784*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**13.162.694.621.293**	**11.509.236.861.392**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho quý III năm 2026 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**21**	**2.856.939.256.823**	**1.257.232.362.954**	**5.186.667.175.703**	**3.128.231.720.597**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**2.856.939.256.823**	**1.257.232.362.954**	**5.186.667.175.703**	**3.128.231.720.597**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	2.464.744.516.039	1.161.927.461.801	4.592.075.030.648	2.836.005.173.537
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**392.194.740.784**	**95.304.901.153**	**594.592.145.055**	**292.226.547.060**
6.	**Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư**	**21**		-	-	-	-
7.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	15.682.337.121	111.382.929.033	99.861.688.091	263.222.529.426
8.	Chi phí tài chính	23	25	127.585.715.291	95.415.321.239	303.691.964.299	281.819.143.742
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*127.585.715.291*	*94.656.324.611*	303.691.964.299	*279.582.397.461*
9.	Chi phí bán hàng	25	26	3.570.346.156	-	14.620.195.349	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	18.447.772.121	17.610.094.956	49.368.881.724	45.566.881.642
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}**	**30**		**258.273.244.337**	**93.662.413.991**	**326.772.791.774**	**228.063.051.102**
12.	Thu nhập khác	31		1.725.233.163	2.460.287.225	3.073.772.919	3.256.726.547
13.	Chi phí khác	32		17.655.632	79.040.308	2.348.160.446	952.378.379
14.	**Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**1.707.577.531**	**2.381.246.917**	**725.612.473**	**2.304.348.168**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**259.980.821.868**	**96.043.660.908**	**327.498.404.247**	**230.367.399.270**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	50.505.926.204	19.236.536.181	72.718.630.462	46.283.957.307
17.	Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.510.073.296	-	(6.707.413.524)	-
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**207.964.822.368**	**76.807.124.727**	**261.487.187.309**	**184.083.441.963**

M.S.D.N:0108704763-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***327.498.404.247***	***230.367.399.270***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định	02	2.690.016.578	885.476.330
	Các khoản dự phòng	03	-	1.224.220.057
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(99.861.688.091)	(263.222.529.426)
	Chi phí đi vay	06	303.691.964.299	280.155.056.742
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***534.018.697.033***	***249.409.622.973***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.344.095.189.046)	(1.184.598.630.211)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.764.531.326.123)	(352.228.715.923)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(145.708.277.879)	2.626.750.943.683
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(13.486.607.836)	774.415.995
	Chi phí đi vay đã trả	14	(283.156.157.727)	(275.107.946.716)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.000.000.000)	(17.700.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(3.028.958.861.578)***	***1.047.299.689.801***
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	(3.853.661.332)	(1.332.965.818)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(98.340.000.000)	(1.860.000.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.521.518.506.849	237.000.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27	215.422.006.801	236.146.930.800
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.634.746.852.318***	***(1.388.186.035.018)***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	3.811.979.329.303	1.651.417.466.158
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.404.197.515.866)	(1.380.794.375.397)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.307.030.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.405.474.783.437***	***270.623.090.761***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**11.262.774.177**	***(70.263.254.456)***
	Tiền đầu kỳ	**60**	**56.416.707.505**	**75.613.296.176**
	Tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**67.679.481.682**	**5.350.041.720**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 12 ngày 17 tháng 8 năm 2026.

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 9 năm 2026 là: 692 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 518 người).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh 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;
- 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;
- 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, 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 9 năm 2026, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
Công ty Cổ phần S-Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con trong một báo cáo khác. Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

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 cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 30/9/2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong Báo cáo tài chính này như đã trình bày tại thuyết minh số 29.

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 riêng:

Ước tính kế toán

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

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 các khoản tiền gửi, cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi. Phần lãi dự thu được ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và được giảm trừ khi Công ty thực tế thu khoản lãi này.

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực

hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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 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.

Đối với hoạt động xây lắp, 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.

Đối với hoạt động thương mại, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu hoặc theo từng loại hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng doanh thu ước tính trừ các chi phí cần thiết ước tính để hoàn thành.

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

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.

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 giữa niên độ.

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 ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay.

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 giữa niên độ 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 tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó :

	Số năm
Phương tiện vận tải	5

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các chương trình phần mềm 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 từ 03 đến 08 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí chờ phân bổ bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công và giá trị công cụ, dụng cụ khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án/Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, sử dụng phương pháp theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được xác định bằng số thấp hơn giữa giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu và giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, chi phí tài chính của tài sản thuê tài chính và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm phí cam kết rút vốn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay của nhà thầu để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng không được vốn hóa vào giá trị công trình xây dựng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Ghi nhận doanh thu

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 kỳ 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 cung cấp 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) Danh thuu 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi ứng trước theo hợp đồng, lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản ứng trước các tài khoản tiền gửi, cho vay và trái phiếu và lãi suất áp dụng.

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của hợp đồng xây dựng, giá vốn chuyển nhượng bất động sản và giá vốn khác trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Báo cáo tình hình tài chính. 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	27.050.763	100.280.763
Tiền gửi không kỳ hạn	67.652.430.919	55.916.426.742
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	67.679.481.682	**56.416.707.505**

(i) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	15.219.021.034	216.647.298
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Phòng Giao dịch Phạm Hùng	8.302.210.439	15.008.729.804
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng	37.507.024.922	-
Các ngân hàng khác	6.624.174.524	40.691.049.640
	67.652.430.919	**55.916.426.742**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 30/09/2026			Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Ngắn hạn						
Phải thu về cho vay ngắn hạn						
Cho vay	***6.746.493.151***	***6.746.493.151***	-	***1.449.925.000.000***	***1.449.925.000.000***	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân (i)	1.630.000.000	1.630.000.000	-	42.625.000.000	42.625.000.000	-
Công ty TNHH King Square (ii)	-	-	-	591.000.000.000	591.000.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Golden Great (iii)	5.116.493.151	5.116.493.151	-	484.000.000.000	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	-	-	-	292.300.000.000	292.300.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (v)	-	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Lãi cho vay	***7.284.076.684***	***7.284.076.684***	-	***68.521.201.024***	***68.521.201.024***	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân (i)	129.857.908	129.857.908	-	15.628.666.780	15.628.666.780	-
Công ty TNHH King Square (ii)	2.439.122.054	2.439.122.054	-	4.381.315.068	4.381.315.068	-
Công ty TNHH thương mại Golden Great (iii)	1.962.219.038	1.962.219.038	-	23.178.958.904	23.178.958.904	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	1.946.376.041	1.946.376.041	-	25.321.780.820	25.321.780.820	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (v)	806.501.643	806.501.643	-	10.479.452	10.479.452	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	**20.000.000.000**	**20.000.000.000**	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng (vi)	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-	-
	34.030.569.835	**34.030.569.835**	-	**1.518.446.201.024**	**1.518.446.201.024**	-

(i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH MTV Dương Vân vay tín chấp theo các hợp đồng cho vay:

- Hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. 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. Hợp đồng đã tất toán ngày 08/4/2026.

- Hợp đồng cho vay số 0107/2026/HĐCV/SCG-DV ngày 01 tháng 07 năm 2026 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2027. 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 King Square vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-KQ ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. 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. Hợp đồng đã tất toán ngày 17/6/2026.

(iii) 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, phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 và phụ lục số 02 ngày 28/3/2026 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026. 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 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, phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 31/12/2025 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 2026. 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 Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025, phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 và phụ lục số 02 ngày 28/3/2026 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026. 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) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 41270406000022 tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 8,5%/năm, trả lãi cuối kỳ.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	**-**	**108.840.000.000**	**-**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	538.999.514.246	871.439.514.246
Công ty TNHH JH	260.565.531.354	553.994.033.748
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	1.028.840.865.330	502.471.985.437
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	396.510.552.934	438.352.184.289
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	653.063.479.196	394.783.092.518
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	277.981.434.600	388.540.265.252
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư VIR	210.227.485.785	309.632.485.785
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình	301.399.618.951	208.326.854.514
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	156.730.922.732	138.750.737.575
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	561.622.860
Các đối tượng khác	2.153.025.229.367	823.902.943.567
	5.977.344.634.495	**4.630.755.719.791**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**1.159.816.582.915**	**1.002.443.181.504**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	315.737.261.838	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân	-	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	97.652.834.305	211.283.624.862
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	418.629.429.599	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Các đối tượng khác	1.667.571.524.305	1.444.211.496.089
	2.879.591.050.047	**2.958.406.047.311**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**423.583.221.816**	**223.291.702.107**

8. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**27.709.904.245**	**77.281.956.445**
Lãi ứng trước hợp đồng	16.131.563.618	70.454.757.988
Phải thu khác	11.578.340.627	6.827.198.457
b. Dài hạn	**5.879.420.000**	**-**
Ký quỹ	5.879.420.000	-
	33.589.324.245	**77.281.956.445**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**-**	**40.945.478.537**

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.760.892.383.743	(12.623.762.125)	865.378.825.821	(12.623.762.125)
Hàng hoá	1.164.311.411.112	-	1.295.293.642.911	-
Tổng	**3.925.203.794.855**	**(12.623.762.125)**	**2.160.672.468.732**	**(12.623.762.125)**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng. Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Sunshine Empire	145.358.274.625	-	126.976.764.801	-
Dự án Alluvia City Văn Giang	204.897.412.208	-	104.007.773.706	-
Dự án Noble Crystal Long Biên	106.523.028.551	-	86.786.419.623	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	395.787.964.992	-	83.849.962.102	-
Dự án Sunshine Sky City (E3)	134.614.189.284	-	84.254.385.918	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	38.290.064.815	-	50.347.431.105	-
Dự án Noble Capital Thăng Long	240.144.091.545	-	21.361.217.933	-
Dự án Royal Capital	13.806.564.981	-	19.770.863.040	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	142.183.455.302	-	2.326.700.968	-
Dự án Sunshine Legend City	608.356.998.696	-	55.504.002.474	-
Các dự án khác	730.930.338.744	(12.623.762.125)	230.193.304.151	(12.623.762.125)
	2.760.892.383.743	**(12.623.762.125)**	**865.378.825.821**	**(12.623.762.125)**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**857.500.000**	**4.413.910.075**	**5.918.081.818**	**11.189.491.893**
Mua sắm trong kỳ	546.000.000	848.861.112	-	1.394.861.112
Số dư cuối kỳ	**1.403.500.000**	**5.262.771.187**	**5.918.081.818**	**12.584.353.005**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**410.222.222**	**2.772.991.614**	**3.122.954.034**	**6.306.167.870**
Khấu hao trong kỳ	159.161.108	497.939.229	471.142.890	1.128.243.227
Số dư cuối kỳ	**569.383.330**	**3.270.930.843**	**3.594.096.924**	**7.434.411.097**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**447.277.778**	**1.640.918.461**	**2.795.127.784**	**4.883.324.023**
Tại ngày cuối kỳ	**834.116.670**	**1.991.840.344**	**2.323.984.894**	**5.149.941.908**

Chi tiết danh mục các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên tại ngày 30/9/2026 bao gồm:

Tên tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu	Nguyên giá (VND)
Xe ô tô xitec phun nước	1.300.000.000
Xe ô tô Toyota	1.600.000.000
Cộng	**2.900.000.000**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Thuê tài chính trong kỳ	52.657.622.220	52.657.622.220
Số dư cuối kỳ	**52.657.622.220**	**52.657.622.220**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	-	-
Khấu hao trong kỳ	1.429.854.258	1.429.854.258
Số dư cuối kỳ	**1.429.854.258**	**1.429.854.258**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	-	-
Tại ngày cuối kỳ	**51.227.767.962**	**51.227.767.962**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	**1.244.594.000**	**1.244.594.000**
Mua sắm trong kỳ	750.808.000	750.808.000
Số dư cuối kỳ	**1.995.402.000**	**1.995.402.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	**243.524.752**	**243.524.752**
Khấu hao trong kỳ	131.919.093	131.919.093
Số dư cuối kỳ	**375.443.845**	**375.443.845**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	**1.001.069.248**	**1.001.069.248**
Tại ngày cuối kỳ	**1.619.958.155**	**1.619.958.155**

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**14.278.801.083**	**315.085.870**
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	-	315.085.870
Phí giải tỏa MB	14.278.801.083	-
b. Dài hạn	**3.584.347.413**	**4.061.454.790**
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	2.780.873.890	3.474.557.184
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	259.403.196
Chi phí chờ phân bổ khác	803.473.523	327.494.410
	17.863.148.496	**4.376.540.660**

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	176.623.070.011	147.277.970.141
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	228.053.165.962	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Eurowindow	60.336.660.680	72.392.219.030
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	127.495.389.147	47.571.895.294
Các đối tượng khác	1.352.315.413.727	764.044.771.914
	1.944.823.699.527	**1.154.259.924.409**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**294.117.339.850**	**47.677.395.216**

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng hạ tầng Miền Bắc	638.970.000.000	1.875.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	240.180.000.000	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	65.753.251.191	63.180.522.295
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	333.475.745.469	-
Khác	37.474.758.313	26.896.235.718
	1.320.114.624.760	**2.408.007.627.800**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**4.260.869.787**	**447.244.683.089**
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**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	35.956.803.955	421.012.968.704	445.558.429.290	11.411.343.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.469.516.797	72.718.630.462	12.000.000.000	142.188.147.259
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.978.570	3.044.540.555	3.628.441.154	1.459.077.971
Thuế khác	-	2.791.502.119	2.791.502.119	-
	119.469.299.322	**499.567.641.840**	**463.978.372.563**	**155.058.568.599**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Noble Capital Thăng Long	579.411.359.845	963.844.386.168
Dự án Royal Capital	374.840.948.154	569.845.337.376
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	203.508.728.831	204.761.474.966
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	225.554.355.934	199.180.600.232
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	506.439.197.680	185.904.916.479
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	153.135.614.041	133.000.000.000
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 Sunshine Green Iconic	62.612.086.633	68.189.482.793
Dự án Sunshine Legend City	520.829.110.226	165.274.616.008
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	1.139.575.670.080	620.780.487.150
	3.895.907.071.424	**3.240.781.301.172**

(i) Chi phí phải trả 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 thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2026.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Lãi vay phải trả	29.903.149.421	11.367.342.849
Khác	868.964.759	496.508.500
	30.772.114.180	**11.863.851.349**

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Tại ngày 01/01/2026		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2026	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**2.263.206.023.302**	**2.263.206.023.302**	**3.518.558.756.410**	**2.404.197.515.866**	**3.377.567.263.846**	**3.377.567.263.846**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Láng Hạ (i)	-	-	351.766.467.199	-	351.766.467.199	351.766.467.199
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long - CN Hà Nội(ii)	795.879.928.432	795.879.928.432	843.685.979.175	1.031.949.695.656	607.616.211.951	607.616.211.951
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	764.427.729.329	764.427.729.329	1.780.848.232.747	866.273.531.724	1.679.002.430.352	1.679.002.430.352
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iv)	198.554.077.055	198.554.077.055	243.454.710.143	-	442.008.787.198	442.008.787.198
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (v)	504.344.288.486	504.344.288.486	238.347.065.855	504.344.288.486	238.347.065.855	238.347.065.855
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An (viii)	-	-	1.630.000.000	1.630.000.000	-	-
Công ty TNHH Quảng cáo quốc tế Thành Tín (ix)	-	-	58.826.301.291	-	58.826.301.291	58.826.301.291
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	**183.867.766.652**	**-**	**183.867.766.652**	**183.867.766.652**
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (vi)	-	-	183.867.766.652	-	183.867.766.652	183.867.766.652
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**-**	**-**	**23.207.955.713**	**7.928.330.000**	**15.279.625.713**	**15.279.625.713**
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (vii)	-	-	23.207.955.713	7.928.330.000	15.279.625.713	15.279.625.713
	2.263.206.023.302	**2.263.206.023.302**	**3.725.634.478.775**	**2.412.125.845.866**	**3.576.714.656.211**	**3.576.714.656.211**

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2026	
	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 (vi)	183.867.766.652	183.867.766.652	293.420.572.893	183.867.766.652	293.420.572.893	293.420.572.893
Phí cam kết rút vốn	(8.600.000.000)	(8.600.000.000)	(7.900.000.000)	(9.900.000.000)	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Nợ thuê tài chính						
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (vii)	-	-	56.570.930.000	23.207.955.713	33.362.974.287	33.362.974.287
	175.267.766.652	**175.267.766.652**	**342.091.502.893**	**197.175.722.365**	**320.183.547.180**	**320.183.547.180**

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số BCLC-12753-01 ngày 10 tháng 02 năm 2026, hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công, xây dựng. 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. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-01 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Yamato E&C phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-03 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư FSI Financial phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-02 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Meteor PC phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-04 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMDV Tuấn Huy phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-05 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vicenco phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-06 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-07, BCLC-12753-HDTC-08 và BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2605/HDTC/NGUYENDUNG-SCG ký ngày 26 tháng 5 năm 2026 và các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, thay thế (nếu có) giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Nguyễn Dũng để thực hiện thi công xây dựng Dự án Sunshine Bay Retreat.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa và bảo lãnh thanh toán thuộc sở hữu của Khách hàng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-B4 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 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 kiêm 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 26 tháng 9 năm 2026. 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, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 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 lần lượt 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 m^2" , "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m^2" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m^2" 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 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 5 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án 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, Hà Nội.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 222/2024/HĐTC/River Wind-SCG ngày 06 tháng 6 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư River Wind liên quan đến dự án Trường học liên cấp tại ô đất ký hiệu THLC thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đông Ngạc và phường Phú Thượng, Hà Nội.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thầu tư vấn thiết kế, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị số 04.2024/HĐTC/SCG-Alaha ký ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Alaha.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp thi công xây dựng công trình số 1905/HĐTC/RM3-SCG ký ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Marina 3.

(iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo các 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 là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô 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 (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBN của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013); Quyền phát sinh từ 05 hợp đồng mua bán nhà ở Chứng thư thẩm định giá số 010/2025/C10-0536B ngày 27 tháng 01 năm 2026 và quyền phát sinh từ 10 hợp đồng mua bán nhà ở chứng thư thẩm định giá số 010/2026/C01-0145 ngày 02 tháng 02 năm 2026 tương đương tài sản hình thành trong tương lai thuộc các căn hộ trong dự án Đầu tư xây dựng dự án Noble Capital Thăng Long, theo hợp đồng mua bán từng căn diễn ra vào 20 tháng 01 năm 2026.

- Số 0446/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 24 tháng 9 năm 2025, hạn mức tính dụng tối đa là 1.130.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để thực hiện gói thầu thi công và cung ứng vật tư theo hạng mục: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng toàn bộ hạng mụcthấp tầng liền kề + biệt thự (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 24 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 309/HĐTC/MODUS/DCI-SCG ngày 20 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào.

- Số 0653/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 15 tháng 12 năm 2025, hạn mức tối đa là 1.500.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng hạng mục Nhà ở cao tầng tại ô đất CT-01, CT-02, CT-03 dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ phụ lục K.1 ngày 10 tháng 10 năm 2025 và phụ lục K.2 ngày 22 tháng 12 năm 2025 kèm theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2011/2025/HĐTC/LH-SCG ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Light Home Việt Nam và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào.

- Số 0326/2026/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 06 tháng 7 năm 2026, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 06

tháng 7 năm 2027. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô đất liền kề trong phạm vi Zone 1, Zone 3, Zone 4 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 (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBN của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013); Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vi thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital; Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vụ thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital, chủ tài sản: bên thứ 3 bao gồm cả các trường hợp bên thứ ba không đáp ứng các điều kiện theo Quyết định số 2317/2023/QĐ-TGĐ ngày 16/11/2023.

(iv) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng cấp hạn mức số 01/2025/14194519/HĐTD ngày 28 tháng 8 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2026, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 05/2025/14194519/HĐBĐ và 06/2025/14194519/HĐBĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty TNHH MTV Dương Vân (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) là tài sản gắn liền với đất gồm căn SH02-05 (Thương mại dịch vụ); SH02-01 (Thương mại dịch vụ) tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại – Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026; 03/2026/14194519/HĐBĐ ngày 26 tháng 02 năm 2026; 02/2026/14194519/HĐBĐ ngày 10 tháng 02 năm 2026; 01/2026/14194519/HĐBĐ ngày 09 tháng 02 năm 2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) gồm Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất AA 04667146; AA 04667058; AA 01301700; AA 04485667; AA 00663794; AA 00663831; AA 00663832 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô đất A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 06/2026/14194519/HĐBĐ ngày 05 tháng 8 năm 2026; 07/2026/14194519/HĐBĐ ngày 12 tháng 8 năm 2026 giữa Công ty TNHH MTV Dương Vân (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) là tài sản gắn liền với đất gồm căn SH02-03 (Thương mại dịch vụ) và SH02-04 (Thương mại dịch vụ) tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại – Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.

(v) Phản 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 tháng 07 năm 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 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và 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 nhịp 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 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 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 (Dự án Royal Capital).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 319146.25.065.5083600.BD ngày 17 ngày 10 năm 2025, quyền đòi nợ đã và đang hình thành từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 161/2024/HĐTC/SSSG-SCG/HĐTC ngày 30 tháng 09 năm 2024 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn thuộc dự án Noble Capital Tây Hồ.

- Quyền tài sản phát sinh từ 43 hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA thuộc dự án Noble Capital Thăng Long.

- Quyền tài sản phát sinh từ "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" tại Phường Việt Hưng, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (nay là Phường Việt Hưng, Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội) theo Quyết định chủ trương đầu tư số: 3654/QĐ-UBND ngày 05 năm 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

(vi) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng:

- Số 14480/25MB/HĐTD 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: Hợp đồng thế chấp tài sản số 14480/25MB/HĐBĐ ngày 29 tháng 9 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày 21 tháng 8 năm 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, thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 1764/26MB/HĐBĐ ký ngày 09 tháng 02 năm 2026, quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1812/2023/CT01/HĐTC/Sapio-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2023 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Sapio; Hợp đồng cầm cố chứng khoán để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác bao gồm 20 triệu cổ phiếu KSF của một số cá nhân tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

- Số 13968/26MB/HĐTD ngày 10 tháng 09 năm 2026, hạn mức tín dụng tối đa là 1.250.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay bổ sung vốn để thực hiện hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện gói thầu Dự án Xây dựng Khu nhà ở Thái Hà Spring Garden ký với Công ty TNHH Quảng cáo quốc tế Thành Tín và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thời hạn vay là 24 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 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Xây dựng Khu nhà ở Thái Hà Spring Garden tại ô quy hoạch B1-N01 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, phường Phú Thượng, TP. Hà Nội; Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0708/2026/HĐTC/THANHTIN-SCG ngày 22/8/2026 và các phụ kèm theo.

(vii) Phản ánh khoản nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo hợp đồng cho thuê tài chính số 111.26.18/CTTC ngày 06/06/2026. Mục đích sử dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn thuê 60 tháng.

(viii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An số 0408/2026/HĐVV/TLA-SCG ngày 04/8/2026 với số tiền 1.630.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, lãi và gốc trả khi hết hạn hợp đồng hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

(ix) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Quảng cáo Quốc tế Thành Tín số 0607/2026/HDCV/TT-SCG ngày 06/7/2026 với tổng khoản gốc 60.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, lãi và gốc trả khi hết hạn hợp đồng hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên.

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	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025				
Số dư đầu năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**465.834.114.683**	**1.315.684.514.683**
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.635.175.784	323.635.175.784
Số dư cuối năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**789.469.290.467**	**1.639.319.690.467**
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/9/2026				
Số dư đầu năm nay	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**789.469.290.467**	**1.639.319.690.467**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	261.487.187.309	261.487.187.309
Số dư cuối kỳ này	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**1.050.956.477.776**	**1.900.806.877.776**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 8 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**85.000.000**	**85.000.000**
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	*85.000.000*	*85.000.000*
Mệnh giá (VND)	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**85.000.000**	**85.000.000**
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	*85.000.000*	*85.000.000*

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.820.833.249.253	1.247.927.575.257
Doanh thu bán bất động sản	12.495.151.123	-
Doanh thu khác	23.610.856.447	9.304.787.697
	2.856.939.256.823	**1.257.232.362.954**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**1.023.181.010.621**	**355.530.893.710**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.426.555.882.465	1.152.622.674.104
Giá vốn bất động sản	14.577.777.127	-
Giá vốn khác	23.610.856.447	9.304.787.697
	2.464.744.516.039	**1.161.927.461.801**

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

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	218.780.200.518	142.006.419.702
Chi phí nhân công	63.836.493.118	57.591.739.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.924.041.311	307.175.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.402.065.013.003	792.124.688.674
Chi phí khác	13.054.338.482	29.350.149.760
	2.699.660.086.431	**1.021.380.172.750**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026 VND	Quý III năm 2025 VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng	12.451.506.849	55.137.008.219
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.230.830.272	56.245.920.814
	15.682.337.121	**111.382.929.033**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**-**	**25.607.276.712**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi vay	116.303.882.119	62.247.240.006
Lãi trái phiếu	-	32.409.084.605
Phí lưu ký	-	560.791.000
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	-	198.205.628
Phí cam kết rút vốn	6.460.000.002	-
Phí giải tỏa MB	4.759.600.362	-
Phí phát hành LC	62.232.808	-
	127.585.715.291	**95.415.321.239**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	-	**14.926.361.920**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.339.233.188	-
Chi phí khác	1.231.112.968	-
	3.570.346.156	**-**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	14.023.197.159	12.004.435.271
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	722.148.449	680.922.079
Chi phí khấu hao tài sản cố định	185.167.643	128.088.188
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.516.749.066	4.276.916.954
Chi phí khác	1.000.509.804	519.732.464
	18.447.772.121	**17.610.094.956**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	50.505.926.204	19.236.536.181
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**50.505.926.204**	**19.236.536.181**

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 S - Decoro	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	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 Sunshine Marina Nha Trang	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/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (i)	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 Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	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 Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera (v)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

24	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE (iv)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 01 năm 2026
(ii) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 11 tháng 8 năm 2026
(iii) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 5 năm 2026
(iv) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 4 năm 2026
(v) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 06 tháng 7 năm 2026

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	655.854.898.426	104.968.023.965
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Không còn là bên liên quan	208.735.118.508
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	10.999.609.991
Công ty Cổ phần Marina 3	49.361.857.415	17.274.669.905
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	35.913.064.324	13.553.471.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	106.561.844.881	-
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	54.806.043.611	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An	120.683.301.964	-
	1.023.181.010.621	**355.530.893.710**

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	45.000.000	45.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	199.448.151.442	198.263.730.120
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Không còn là bên liên quan	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	2.925.093.538
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	-	463.629.425
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	805.314.786	432.137.854
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	370.920.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.113.142.000	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	16.272.726	8.740.740
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	12.500.000	-
	201.440.380.954	**202.509.251.677**
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	25.607.276.712
	-	**25.607.276.712**

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	**-**	**14.365.570.920**
Công ty Cổ phần KS Group	-	14.365.570.920
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	**-**	**560.791.000**
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	560.791.000
	-	**14.926.361.920**

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	396.510.552.934	438.352.184.289
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Không còn là bên liên quan	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	46.912.383.285	84.178.178.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	39.028.021.973	45.914.253.325
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	161.840.411.120	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	25.955.759	5.445.955.759
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	1.123.169.878	4.063.297.093
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.301.654.698
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	79.482.332.209	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An	380.585.016.541	-
Công ty Cổ phần Marina 3	54.308.739.216	-
	1.159.816.582.915	**1.002.443.181.504**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	418.629.429.599	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Không còn là bên liên quan	23.833.408.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	4.635.928.970	2.429.504.019
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	317.863.247	317.863.247
	423.583.221.816	**223.291.702.107**
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	-	**40.945.478.537**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	40.945.478.537
	-	**40.945.478.537**

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	29.300.050.020	35.882.161.608
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.570.601.361	3.894.152.565
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	-	1.935.903.281
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	764.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.341.078.136	427.787.407
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	208.234.897	226.450.372
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	-	219.000.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	306.944.586	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	255.723.923.841	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	325.567.026	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	13.500.000	-
	294.117.339.850	**47.677.395.216**

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
	4.260.869.787	**447.244.683.089**

Trong kỳ, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng quản trị của Công ty. Chi tiết như sau:

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**	**180.000.000**	**180.000.000**
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)	30.000.000	30.000.000
Bà Hoàng Thị Mỹ Bình	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 04 năm 2026)	30.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 25 tháng 04 năm 2026)	-	30.000.000
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên	30.000.000	30.000.000

Trong kỳ, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Ban kiểm soát của Công ty. Chi tiết như sau:

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**	**60.000.000**	**60.000.000**
Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	15.000.000	15.000.000
	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)		
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000

Tổng thu nhập Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác được hưởng kỳ kỳ như sau:

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	**Chức vụ**	**1.416.568.235**	**1.778.001.438**
Ông Đỗ Văn Khải	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/8/2026)	247.719.446	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2026, miễn nhiệm ngày 11/8/2026)	177.960.000	-
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	-	1.181.369.230
Ông Phan Thanh Hà	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 24/7/2026)	339.588.789	-
Ông Phan Ích Long	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 25/9/2026)	450.500.000	176.740.000
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2026, miễn nhiệm ngày 07/9/2026)	200.800.000	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	-	282.169.900
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó TGĐ thường trực (bổ nhiệm ngày 23/8/2025, miễn nhiệm ngày 17/01/2026)	-	137.722.308

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Người quản lý khác	**Chức vụ**	**361.430.062**	**403.319.149**
Ông Ngô Minh Đoàn	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 11/8/2026)	132.765.957	-
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 17/9/2025, miễn nhiệm ngày 11/8/2026)	228.664.105	13.000.000
Ông Nguyễn Viết Nhâm	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 06/8/2025, miễn nhiệm ngày 17/9/2025)	-	122.872.340
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06/8/2025)	-	267.446.809

30. THÔNG TIN SO SÁNH

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính kỳ này do việc áp dụng thông tư 99, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2025		
	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại
	VND	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	1.518.446.201.024	1.518.446.201.024
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.449.925.000.000	(1.449.925.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	145.803.157.469	(68.521.201.024)	77.281.956.445
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	12.661.454.790	(8.600.000.000)	4.061.454.790
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	183.867.766.652	(8.600.000.000)	175.267.766.652

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Ngày 30 tháng 10 năm 2026