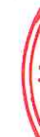




**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG**  
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 1 - 2               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3 - 4               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 5 - 6               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 7                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 8                   |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  | 9 - 33              |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Ông Đỗ Văn Trường    | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Ngọc Sơn  | Thành viên độc lập |
| Ông Nguyễn Quốc Oanh | Thành viên         |
| Ông Bùi Văn Tư       | Thành viên         |
| Ông Hồ Đức Việt      | Thành viên         |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ông Bùi Văn Tư        | Tổng Giám đốc   |
| Ông Nguyễn Xuân Anh   | Phó Tổng Giám đốc                                     |
| Ông Nguyễn Quốc Oanh  | Phó Tổng Giám đốc                                     |
| Ông Nguyễn Khắc Trung | Phó Tổng Giám đốc                                     |
| Ông Vũ Anh Phương     | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2024) |

#### **Ban Kiểm soát**

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Trưởng Ban Kiểm soát     |
| Ông Hà Hữu Thành          | Thành viên Ban Kiểm soát |
| Bà Trần Thị Hằng          | Thành viên Ban Kiểm soát |

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Bùi Văn Tư**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



Số: ~~1014~~ VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Như trình bày tại Thuyết minh số 06 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản trả trước cho người bán dài hạn bao gồm các khoản tạm ứng cho một số nhà thầu phụ để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, các bên liên quan đến dự án đang thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai dự án. Theo các thỏa thuận liên quan đến dự án, cách thức thu hồi các khoản trả trước này sẽ phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án nêu trên trong thời gian tới.

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



**Phạm Tuấn Linh**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 3001-2024-001-1

**Đào Đức Anh Dũng**

**Kiểm toán viên**

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|  |            |             |                          |                          |
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>             | <b>100</b> |             | <b>6.624.413.872.475</b> | <b>4.950.633.138.773</b> |
| <b>I. Tiền</b>                         | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>75.613.296.176</b>    | <b>88.091.914.912</b>    |
| 1. Tiền                                | 111        |             | 75.613.296.176           | 88.091.914.912           |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>130</b> |             | <b>5.885.284.847.974</b> | <b>4.596.010.869.830</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng    | 131        | 5           | 2.670.988.234.879        | 1.379.917.602.021        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn    | 132        | 6           | 2.203.055.288.337        | 2.274.465.464.160        |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn        | 135        | 7           | 889.300.000.000          | 534.175.000.000          |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác              | 136        | 8           | 121.941.324.758          | 407.452.803.649          |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>               | <b>140</b> | <b>9</b>    | <b>646.675.969.536</b>   | <b>238.783.624.946</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                        | 141        |             | 657.962.850.731          | 238.783.624.946          |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho      | 149        |             | (11.286.881.195)         | -                        |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>       | <b>150</b> |             | <b>16.839.758.789</b>    | <b>27.746.729.085</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn          | 151        |             | 142.874.545              | -                        |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152        |             | 16.696.884.244           | 27.746.729.085           |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>              | <b>200</b> |             | <b>1.619.921.776.054</b> | <b>1.626.561.885.531</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>   | <b>210</b> |             | <b>1.500.000.000.000</b> | <b>1.500.000.000.000</b> |
| 1. Trả trước cho người bán dài hạn     | 212        | 6           | 1.500.000.000.000        | 1.500.000.000.000        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>             | <b>220</b> |             | <b>5.161.454.815</b>     | <b>5.409.281.286</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình            | 221        | 10          | 5.161.454.815            | 5.409.281.286            |
| - Nguyên giá                           | 222        |             | 10.274.670.075           | 9.321.851.893            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 223        |             | (5.113.215.260)          | (3.912.570.607)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình             | 227        |             | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                           | 228        |             | 200.000.000              | 200.000.000              |
| - Giá trị hao mòn lũy kế               | 229        |             | (200.000.000)            | (200.000.000)            |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>    | <b>240</b> |             | <b>780.588.778</b>       | <b>780.588.778</b>       |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang     | 242        |             | 780.588.778              | 780.588.778              |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>    | <b>250</b> |             | <b>108.840.000.000</b>   | <b>108.840.000.000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con              | 251        | 11          | 108.840.000.000          | 108.840.000.000          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>         | <b>260</b> |             | <b>5.139.732.461</b>     | <b>11.532.015.467</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn           | 261        | 12          | 5.139.732.461            | 11.532.015.467           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b> | <b>270</b> |             | <b>8.244.335.648.529</b> | <b>6.577.195.024.304</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|   |            |             |                          |                          |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   | <b>300</b> |             | <b>6.928.651.133.846</b> | <b>5.455.051.071.890</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |             | <b>6.455.501.133.846</b> | <b>3.973.310.068.136</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 13          | 986.976.531.567          | 612.666.713.355          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 14          | 230.060.204.813          | 174.354.500.450          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 15          | 27.119.297.752           | 32.614.181.388           |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |             | 16.552.515.904           | 10.661.032.206           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 16          | 1.350.822.269.245        | 1.007.929.083.369        |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 17          | 9.027.784.798            | 112.732.527.676          |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 18          | 3.834.942.529.767        | 2.022.289.331.328        |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                 | 321        |             | -                        | 62.698.364               |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |             | <b>473.150.000.000</b>   | <b>1.481.741.003.754</b> |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn                           | 332        | 14          | 473.150.000.000          | -                        |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 19          | -                        | 1.481.741.003.754        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |             | <b>1.315.684.514.683</b> | <b>1.122.143.952.414</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>20</b>   | <b>1.315.684.514.683</b> | <b>1.122.143.952.414</b> |
| 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                          | 421        |             | 465.834.114.683          | 272.293.552.414          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 272.293.552.414          | 258.150.166.615          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 193.540.562.269          | 14.143.385.799           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>                      | <b>440</b> |             | <b>8.244.335.648.529</b> | <b>6.577.195.024.304</b> |

|   |   |   |
|---|---|---|
|  |  |  |
| Trần Đăng Khoa<br>Người lập biểu  | Nguyễn Đình Đức<br>Kế toán trưởng   | Bùi Văn Tư<br>Tổng Giám đốc   |



Ngày 31 tháng 3 năm 2025



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---|-------|-------------|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01    | 21          | 2.350.742.422.926                         | 663.270.881.521                           |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)    | 10    |             | 2.350.742.422.926                         | 663.270.881.521                           |
| 3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                       | 11    | 22          | 2.117.169.286.869                         | 630.282.412.462                           |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)   | 20    |             | 233.573.136.057                           | 32.988.469.059                            |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21    | 24          | 375.026.206.715                           | 462.496.906.252                           |
| 6. Chi phí tài chính  | 22    | 25          | 332.844.702.784                           | 434.795.462.206                           |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu                 | 23    |             | 329.856.546.258                           | 430.412.113.928                           |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 26    | 26          | 51.985.012.545                            | 41.260.330.381                            |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26) | 30    |             | 223.769.627.443                           | 19.429.582.724                            |
| 9. Thu nhập khác  | 31    |             | 1.220.622.652                             | 809.122.318                               |
| 10. Chi phí khác  | 32    |             | 3.967.099.994                             | 4.882.625.185                             |
| 11. (Lỗ) khác (40=31-32)                                      | 40    |             | (2.746.477.342)                           | (4.073.502.867)                           |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)              | 50    |             | 221.023.150.101                           | 15.356.079.857                            |
| 13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành              | 51    | 27          | 27.482.587.832                            | 1.212.694.058                             |
| 14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)       | 60    |             | 193.540.562.269                           | 14.143.385.799                            |



Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---|-------|---|---|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |   |   |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01    | 221.023.150.101                           | 15.356.079.857                            |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |       |   |   |
| Khấu hao tài sản cố định  | 02    | 1.200.644.653                             | 1.078.946.054                             |
| Các khoản dự phòng  | 03    | 11.224.182.831                            | -   |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư   | 05    | (375.026.206.715)                         | (462.496.906.252)                         |
| Chi phí lãi vay   | 06    | 330.613.728.784                           | 431.312.652.206                           |
| 3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước<br>thay đổi vốn lưu động                          | 08    | 189.035.499.654                           | (14.749.228.135)                          |
| Tăng, giảm các khoản phải thu   | 09    | (1.213.030.999.295)                       | 622.532.445.018                           |
| Tăng, giảm hàng tồn kho   | 10    | (419.179.225.785)                         | (81.018.763.099)                          |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải<br>trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 1.190.481.543.810                         | (267.169.752.858)                         |
| Tăng, giảm chi phí trả trước  | 12    | 6.249.408.461                             | 3.037.644.619                             |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14    | (376.450.952.600)                         | (395.410.372.294)                         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | (29.314.159.665)                          | (25.968.279.321)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   | 20    | (652.208.885.420)                         | (158.746.306.070)                         |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |   |   |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và<br>các tài sản dài hạn khác                                 | 21    | (257.818.182)                             | (161.627.273)                             |
| 2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của<br>đơn vị khác  | 23    | (652.300.000.000)                         | (603.347.881.000)                         |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ<br>của đơn vị khác                                | 24    | 434.755.305.000                           | 615.250.000.000                           |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27    | 527.377.767.707                           | 296.370.921.411                           |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   | 30    | 309.575.254.525                           | 308.111.413.138                           |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |       |   |   |
| 1. Tiền thu từ đi vay   | 33    | 695.571.527.296                           | -   |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay  | 34    | (365.416.515.137)                         | (82.846.714.391)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  | 40    | 330.155.012.159                           | (82.846.714.391)                          |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40)  | 50    | (12.478.618.736)                          | 66.518.392.677                            |
| Tiền đầu năm  | 60    | 88.091.914.912                            | 21.573.522.235                            |
| Tiền cuối năm (70=50+60)  | 70    | 75.613.296.176                            | 88.091.914.912                            |

Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu

Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng

Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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”) 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 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023.

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. Theo 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 31 tháng 12 năm 2024 là 369 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 276).

#### **Hoạt động kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh 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;
- 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.

#### **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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 2 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

| STT Tên công ty con                  | Nơi thành lập và hoạt động   | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động chính   |
|--------------------------------------|--|-------------------|------------------------|---|
| 1. Công ty Cổ phần Sunshine - Design | Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 95,00%            | 95,00%                 | Thiết kế kiến trúc, tư vấn  |
| 2. Công ty Cổ phần S - Decoro        | Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam | 90,00%            | 90,00%                 | 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 là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

### Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

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. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

### Năm tài chính

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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

#### **Ước tính kế toán**

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

#### **Tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản 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.

##### ***Các khoản 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 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 Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### **Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được 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 niên độ kế toán.

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

#### **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 như sau:

|                          | <b>Số năm</b> |
|--------------------------|---------------|
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 06            |
| Máy móc và thiết bị      | 03 - 10       |
| Phương tiện vận tải      | 06 - 10       |

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

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

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm kế toán 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.

#### **Các khoản trả trước**

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

Chi phí trả trước bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí thuê văn phòng và các công cụ, dụng cụ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.



### **Trái phiếu phát hành**

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

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 phù hợp với việc ghi nhận lãi vay của trái phiếu. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### **Hợp đồng xây dựng**

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính 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. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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) 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 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.

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

#### Thuế

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. TIỀN

|                                 | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 321.198.118           | 8.248.323.170         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 75.292.098.058        | 79.843.591.742        |
|                                 | <b>75.613.296.176</b> | <b>88.091.914.912</b> |



5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|   | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn   | 965.248.126.651          | 991.626.820.518          |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng  | 683.794.591.894          | 83.714.477.363           |
| Công ty TNHH JH   | 516.965.499.945          | -                        |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century  | 121.330.572.330          | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô  | -                        | 211.016.613.420          |
| Các đối tượng khác  | 383.649.444.059          | 93.559.690.720           |
|   | <b>2.670.988.234.879</b> | <b>1.379.917.602.021</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                          |                          |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b> | <b>1.063.016.918.003</b> | <b>1.004.841.120.873</b> |

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

|   | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)  | 641.714.607.885          | 959.700.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (i)  | 426.200.000.000          | 426.200.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (i)   | 380.000.000.000          | 380.000.000.000          |
| Các đối tượng khác  | 755.140.680.452          | 508.565.464.160          |
|   | <b>2.203.055.288.337</b> | <b>2.274.465.464.160</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                          |                          |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b> | <b>644.637.036.143</b>   | <b>981.974.932.585</b>   |
| <b>b. Trả trước cho người bán dài hạn (ii)</b>  |                          |                          |
| 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          |
|   | <b>1.500.000.000.000</b> | <b>1.500.000.000.000</b> |

- (i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công Dự án Sunshine Crystal River (CT01) với lãi suất ứng trước là 13%/năm.
- (ii) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu phụ để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng này, các bên liên quan đến dự án đang thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai dự án. Theo các thỏa thuận liên quan đến dự án, cách thức thu hồi các khoản trả trước này sẽ phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án nêu trên trong thời gian tới.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)        | 292.300.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội (ii)              | 200.000.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (iii) | 162.000.000.000        | 162.000.000.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (iv)        | 160.000.000.000        | -                      |
| Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú (v)                       | 75.000.000.000         | 75.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT                        | -                      | 166.000.000.000        |
| Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome                        | -                      | 131.175.000.000        |
|  | <b>889.300.000.000</b> | <b>534.175.000.000</b> |

- (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 Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2510/2023/HDCV/SCG-ANHUNG ngày 25 tháng 10 năm 2023 và phụ lục số 02 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay với lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 25 tháng 10 năm 2023) và được gia hạn đến 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay với số tiền là 181.786.980.222 VND.
- (iv) 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.
- (v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HDCV/SCG-ĐT ngày 01 tháng 4 năm 2023 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 3 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay với lãi suất vay trong hạn 12%/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 (ngày 03 tháng 4 năm 2023) và được gia hạn đến ngày 03 tháng 4 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay với số tiền là 92.219.178.083 VND.



8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi dự thu  | 116.874.295.797        | 266.818.432.789        |
| - Lãi cho vay   | 73.222.972.603         | 61.652.405.482         |
| - Lãi ứng trước theo hợp đồng   | 43.651.323.194         | 205.166.027.307        |
| Phải thu khác từ bán khoản đầu tư trái phiếu  | -                      | 137.580.305.000        |
| Khác  | 5.067.028.961          | 3.054.065.860          |
|   | <b>121.941.324.758</b> | <b>407.452.803.649</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                        |                        |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 28) | <b>24.317.613.604</b>  | <b>149.306.602.645</b> |

9. HÀNG TỒN KHO

|  | Số cuối năm<br>VND     |                         | Số đầu năm<br>VND      |          |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|----------|
|  | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 657.962.850.731        | (11.286.881.195)        | 238.783.624.946        | -        |
|  | <b>657.962.850.731</b> | <b>(11.286.881.195)</b> | <b>238.783.624.946</b> | -        |

- (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh 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:

|   | Số cuối năm<br>VND     |                         | Số đầu năm<br>VND      |          |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|----------|
|   | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng |
| Dự án Sunshine Crystal River - CT01     | 142.695.118.343        | -                       | 129.369.123.336        | -        |
| Dự án Noble Capital Thăng Long          | 76.445.059.567         | -                       | 209.765.908            | -        |
| Dự án Royal Capital                     | 66.924.830.569         | -                       | 14.639.896.139         | -        |
| Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)       | 59.793.650.808         | -                       | 146.531.300            | -        |
| Dự án Sunshine Empire                   | 71.024.598.086         | -                       | 3.546.167.354          | -        |
| Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2) | 41.756.854.219         | -                       | 23.616.947.334         | -        |
| Các dự án khác                          | 199.322.739.139        | (11.286.881.195)        | 67.255.193.575         | -        |
|   | <b>657.962.850.731</b> | <b>(11.286.881.195)</b> | <b>238.783.624.946</b> | -        |



10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa<br>và vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>và thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Tổng<br>VND    |
|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                    |                               |                               |                |
| Số dư đầu năm                 | 416.000.000                        | 3.682.770.075                 | 5.223.081.818                 | 9.321.851.893  |
| Mua sắm trong năm             | -                                  | 257.818.182                   | 695.000.000                   | 952.818.182    |
| Số dư cuối năm                | 416.000.000                        | 3.940.588.257                 | 5.918.081.818                 | 10.274.670.075 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                                    |                               |                               |                |
| Số dư đầu năm                 | 279.569.903                        | 1.843.780.652                 | 1.789.220.052                 | 3.912.570.607  |
| Khấu hao trong năm            | 69.333.336                         | 425.767.855                   | 705.543.462                   | 1.200.644.653  |
| Số dư cuối năm                | 348.903.239                        | 2.269.548.507                 | 2.494.763.514                 | 5.113.215.260  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                    |                               |                               |                |
| Tại ngày đầu năm              | 136.430.097                        | 1.838.989.423                 | 3.433.861.766                 | 5.409.281.286  |
| Tại ngày cuối năm             | 67.096.761                         | 1.671.039.750                 | 3.423.318.304                 | 5.161.454.815  |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.061.142.802 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.061.142.802 VND).

11. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                   | Số cuối năm<br>VND     |          | Số đầu năm<br>VND      |          |
|-----------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                   | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| <b>Đầu tư vào Công ty con</b>     |                        |          |                        |          |
| 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         | -        |
|                                   | <b>108.840.000.000</b> | <b>-</b> | <b>108.840.000.000</b> | <b>-</b> |

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm như sau:

|                                   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|-----------------------------------|---|---|
| Công ty Cổ phần Sunshine - Design | Hoạt động kinh doanh lỗ                   | Hoạt động kinh doanh có lãi               |
| Công ty Cổ phần S - Decoro        | Hoạt động kinh doanh có lãi               | Hoạt động kinh doanh có lãi               |

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 28.

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

|                                  | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND     |
|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Công cụ dụng cụ phục vụ thi công | 4.972.262.005        | 4.552.195.906         |
| Chi phí thuê văn phòng (i)       | -                    | 6.600.000.000         |
| Công cụ, dụng cụ khác            | 167.470.456          | 379.819.561           |
|                                  | <b>5.139.732.461</b> | <b>11.532.015.467</b> |

- (i) Trong năm, Công ty đã kết thúc Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Tiền thuê văn phòng sẽ được thanh toán hàng tháng với bên cho thuê mới.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm<br>VND               | Số đầu năm<br>VND      |
|--|----------------------------------|------------------------|
| Giá trị/Số có khả năng<br>trả nợ   | Giá trị/Số có khả<br>năng trả nợ |                        |
| Công ty TNHH Thương mại S-Manpower   | 229.815.835.444                  | 60.500.956.133         |
| Công ty Cổ phần Fountech   | 16.648.437.454                   | 46.087.093.981         |
| Công ty Cổ phần Eurowindow   | 85.625.941.998                   | -                      |
| Các đối tượng khác   | 654.886.316.671                  | 506.078.663.241        |
|  | <b>986.976.531.567</b>           | <b>612.666.713.355</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                                  |                        |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ<br/>yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b> | <b>30.781.251.687</b>            | <b>59.332.145.041</b>  |

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>  |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức  | 149.000.000.000        | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản<br>S-HOMES  | 52.235.893.802         | 48.755.702.142         |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C   | 9.362.316.646          | 14.838.154.076         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise<br>Việt Nam   | -                      | 95.900.000.000         |
| Khác   | 19.461.994.365         | 14.860.644.232         |
|  | <b>230.060.204.813</b> | <b>174.354.500.450</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                        |                        |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên<br/>quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b> | <b>61.598.210.448</b>  | <b>63.649.617.991</b>  |
| <b>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</b>   |                        |                        |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (i)   | 473.150.000.000        | -                      |
|  | <b>473.150.000.000</b> | -                      |
| <b>Trong đó:</b>   |                        |                        |
| <b>Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên<br/>quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b>  | <b>473.150.000.000</b> | -                      |

- (i) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang được thu hồi dần dựa trên hồ sơ thanh toán theo khối lượng thực hiện của hợp đồng sẽ thực hiện từ kỳ thanh toán tháng 9 năm 2026 theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/HĐTC/TC-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang ngày 23 tháng 6 năm 2024.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                               | Số đầu năm            | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã bù trừ/<br>thực nộp<br>trong năm | Số cuối năm           |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|-----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra  | -                     | 192.545.134.626          | 192.545.134.626                        | -                     |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp | 26.950.664.806        | 27.482.587.832           | 29.314.159.665                         | 25.119.092.973        |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân      | 1.395.497.634         | 5.602.635.941            | 4.997.928.796                          | 2.000.204.779         |
| Thuế khác                     | 4.268.018.948         | 3.560.809.431            | 7.828.828.379                          | -                     |
|                               | <b>32.614.181.388</b> | <b>229.191.167.830</b>   | <b>234.686.051.466</b>                 | <b>27.119.297.752</b> |

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|   | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>         |                          |                          |
| Trong đó:   |                          |                          |
| Dự án Sunshine Crystal River - CT01                             | 299.010.136.998          | 14.000.000.000           |
| Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ                                | 200.313.000.000          | 180.000.000.000          |
| Dự án Sunshine Green Iconic                                     | 137.648.614.560          | 110.000.000.000          |
| Dự án - E2 Cọc tường vây  | 133.000.000.000          | 133.000.000.000          |
| Dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi<br>Hòn Rơm | 130.000.000.000          | 130.000.000.000          |
| Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)                         | -                        | 41.500.000.000           |
| Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác                       | 450.850.517.687          | 399.429.083.369          |
|   | <b>1.350.822.269.245</b> | <b>1.007.929.083.369</b> |

- (i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng phản ánh 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 31 tháng 12 năm 2024.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

|   | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND      |
|---|----------------------|------------------------|
| Lãi vay phải trả  | 7.700.858.823        | 54.010.113.523         |
| Nhận đặt cọc bảo lãnh   | -                    | 55.000.000.000         |
| Khác  | 1.326.925.975        | 3.722.414.153          |
|   | <b>9.027.784.798</b> | <b>112.732.527.676</b> |
| <b>Trong đó:</b>  |                      |                        |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 28) | -                    | <b>2.229.389.815</b>   |



18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|  | Số đầu năm               |                          | Trong năm                |                        | Số cuối năm              |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | VND                      | Tăng                     | Giảm                   | Giá trị                  | VND                      |
|  |                          | Số có khả năng trả nợ    |                          |                        |                          | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>                           | <b>1.765.400.000.000</b> | <b>1.765.400.000.000</b> | <b>695.571.527.296</b>   | <b>108.527.183.809</b> | <b>2.352.444.343.487</b> | <b>2.352.444.343.487</b> |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam                          | 1.765.400.000.000        | 1.765.400.000.000        | -                        | 260.000.000            | 1.765.140.000.000        | 1.765.140.000.000        |
| Thịnh Vượng (i)                                  |                          |                          |                          |                        |                          |                          |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii) | -                        | -                        | 587.304.343.487          | -                      | 587.304.343.487          | 587.304.343.487          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng ASIA   | -                        | -                        | 108.267.183.809          | 108.267.183.809        | -                        | -                        |
| <b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>                | <b>256.889.331.328</b>   | <b>256.889.331.328</b>   | <b>1.481.741.003.754</b> | <b>256.132.148.802</b> | <b>1.482.498.186.280</b> | <b>1.482.498.186.280</b> |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội                  | 256.889.331.328          | 256.889.331.328          | -                        | 256.889.331.328        | -                        | -                        |
| Trái phiếu phát hành (iii)                       | -                        | -                        | 1.481.741.003.754        | (757.182.526)          | 1.482.498.186.280        | 1.482.498.186.280        |
| Trái phiếu phát hành theo mệnh giá               | -                        | -                        | 1.483.253.300.000        | -                      | 1.483.253.300.000        | 1.483.253.300.000        |
| <b>Chi phí phát hành trái phiếu</b>              | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 | <b>(1.512.296.246)</b>   | <b>(757.182.526)</b>   | <b>(755.113.720)</b>     | <b>(755.113.720)</b>     |
|  | <b>2.022.289.331.328</b> | <b>2.022.289.331.328</b> | <b>2.177.312.531.050</b> | <b>364.659.332.611</b> | <b>3.834.942.529.767</b> | <b>3.834.942.529.767</b> |

(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 số 05/PL ngày 23 tháng 9 năm 2024 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 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/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 quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/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/HĐTC/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 2022/CP/HĐTC/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 Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Bên thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
  - Hợp đồng thế chấp số NTTV/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 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 thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 9.000.000 cổ phiếu.
  - Hợp đồng thế chấp số HKT/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 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 thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
  - Hợp đồng thế chấp số NDĐ/HĐTC/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 (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- (ii) Phần 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 1.000.000.000.000 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 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 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 m<sup>2</sup>" và "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m<sup>2</sup>" 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 747520665 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 trái phiếu đến hạn trả như được trình bày tại Thuyết minh số 19.



19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|  | Số đầu năm               |                          |     | Trong năm |                        |     | Số cuối năm              |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|-----|-----------|------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|  | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    | VND | Tăng      | Giảm                   | VND | Giá trị                  | Số có khả năng trả nợ    |
| <b>a. Vay trung dài hạn</b>            | <b>256.889.331.328</b>   | <b>256.889.331.328</b>   |     | -         | <b>256.889.331.328</b> |     | -                        | -                        |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội        | 256.889.331.328          | 256.889.331.328          |     | -         | 256.889.331.328        |     | -                        | -                        |
| <b>b. Trái phiếu phát hành (i)</b>     | <b>1.481.741.003.754</b> | <b>1.481.741.003.754</b> |     | -         | <b>(757.182.526)</b>   |     | <b>1.482.498.186.280</b> | <b>1.482.498.186.280</b> |
| 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           | (1.512.296.246)          | (1.512.296.246)          |     | -         | (757.182.526)          |     | (755.113.720)            | (755.113.720)            |
|  | <b>1.738.630.335.082</b> | <b>1.738.630.335.082</b> |     | -         | <b>256.132.148.802</b> |     | <b>1.482.498.186.280</b> | <b>1.482.498.186.280</b> |
| <b>Trong đó:</b>                       |                          |                          |     |           |                        |     |                          |                          |
| <b>Số phải trả trong vòng 12 tháng</b> | <b>256.889.331.328</b>   | <b>256.889.331.328</b>   |     |           |                        |     | <b>1.482.498.186.280</b> | <b>1.482.498.186.280</b> |
| Tiền gốc phải trả                      | 256.889.331.328          | 256.889.331.328          |     |           |                        |     | 1.483.253.300.000        | 1.483.253.300.000        |
| Chi phí phát hành trái phiếu           | -                        | -                        |     |           |                        |     | (755.113.720)            | (755.113.720)            |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>        | <b>1.481.741.003.754</b> | <b>1.481.741.003.754</b> |     |           |                        |     | -                        | -                        |
| Tiền gốc phải trả                      | 1.483.253.300.000        | 1.483.253.300.000        |     |           |                        |     | -                        | -                        |
| Chi phí phát hành trái phiếu           | (1.512.296.246)          | (1.512.296.246)          |     |           |                        |     | -                        | -                        |

- (i) Phản 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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-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 2024). 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, kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025, do đó khoản trái phiếu được phân loại là vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 24.606.800.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 44.075.400.000 VND) (Thuyết minh số 28).

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

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | VND                      | VND                      |
| Trong vòng một năm   | 1.483.253.300.000        | 256.889.331.328          |
| Trong năm thứ hai  | -                        | 1.483.253.300.000        |
|  | <b>1.483.253.300.000</b> | <b>1.740.142.631.328</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng<br>(được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 1.483.253.300.000        | 256.889.331.328          |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>-</b>                 | <b>1.483.253.300.000</b> |

## 20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

|                           | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng                     |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------|---|--------------------------|
|                           | VND                       | VND                     | VND                                     | VND                      |
| Số dư đầu năm trước       | 850.000.000.000           | (149.600.000)           | 258.150.166.615                         | 1.107.850.966.615        |
| Lợi nhuận trong năm       | -                         | -                       | 14.143.385.799                          | 14.143.385.799           |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>  | <b>850.000.000.000</b>    | <b>(149.600.000)</b>    | <b>272.293.552.414</b>                  | <b>1.121.994.352.414</b> |
| Lợi nhuận trong năm       | -                         | -                       | 193.540.562.269                         | 193.540.562.269          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b> | <b>850.000.000.000</b>    | <b>(149.600.000)</b>    | <b>465.834.114.683</b>                  | <b>1.315.534.914.683</b> |



**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

|                   | Vốn đã góp             |               |                        |               |
|-------------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|                   | Số cuối năm            |               | Số đầu năm             |               |
|                   | 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         |
|                   | <b>850.000.000.000</b> | <b>100.00</b> | <b>850.000.000.000</b> | <b>100.00</b> |

**Cổ phiếu**

|  | Số cuối năm       | Số đầu năm        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>  | <b>85.000.000</b> | <b>85.000.000</b> |
| <i>Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)</i>   | <i>85.000.000</i> | <i>85.000.000</i> |
| Mệnh giá (VND)                         | 10.000            | 10.000            |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b> | <b>85.000.000</b> | <b>85.000.000</b> |
| <i>Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)</i>   | <i>85.000.000</i> | <i>85.000.000</i> |

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

**21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|  | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|--|---|---|
|  | VND                                       | VND                                       |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng  | 2.335.249.079.667                         | 657.642.889.446                           |
| Doanh thu bán vật tư xây dựng  | 10.816.888.857                            | 3.332.042.075                             |
| Doanh thu khác   | 4.676.454.402                             | 2.295.950.000                             |
|  | <b>2.350.742.422.926</b>                  | <b>663.270.881.521</b>                    |
| <b>Trong đó:</b>   |   |   |
| <b>Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 28) | <b>382.499.381.194</b>                    | <b>377.968.160.879</b>                    |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                           | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---------------------------|---|---|
|                           | VND                                       | VND                                       |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 2.101.675.943.610                         | 624.654.420.387                           |
| Giá vốn vật tư xây dựng   | 10.816.888.857                            | 3.332.042.075                             |
| Giá vốn khác              | 4.676.454.402                             | 2.295.950.000                             |
|                           | <b>2.117.169.286.869</b>                  | <b>630.282.412.462</b>                    |

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

|                                  | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | VND                                       | VND                                       |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 730.240.474.777                           | 263.970.315.003                           |
| Chi phí nhân công                | 96.221.982.945                            | 70.333.756.859                            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.200.644.653                             | 1.078.946.054                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.738.188.379.420                         | 407.284.411.256                           |
| Trích lập dự phòng               | 11.286.881.195                            | -   |
| Chi phí khác                     | 11.082.255.905                            | 9.980.156.766                             |
|                                  | <b>2.588.220.618.895</b>                  | <b>752.647.585.938</b>                    |

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                 | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---------------------------------|---|---|
|                                 | VND                                       | VND                                       |
| Lãi ứng trước theo hợp đồng (*) | 310.253.309.588                           | 372.127.000.002                           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay      | 64.772.897.127                            | 69.780.887.730                            |
| Lãi đầu tư trái phiếu           | -   | 20.589.018.520                            |
|                                 | <b>375.026.206.715</b>                    | <b>462.496.906.252</b>                    |

Trong đó:

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28) | <b>205.160.169.862</b> | <b>273.786.205.479</b> |
|--|------------------------|------------------------|

(\*) Chi tiết lãi ứng trước hợp đồng như sau:

|   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---|---|---|
|   | VND                                       | VND                                       |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)           | 142.950.575.342                           | 142.560.000.000                           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)   | 62.209.594.520                            | 124.761.000.000                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)          | 49.535.342.464                            | 49.400.000.000                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (ii) | 55.557.797.262                            | 55.406.000.002                            |
|   | <b>310.253.309.588</b>                    | <b>372.127.000.002</b>                    |

Trong đó:

|   |                        |                        |
|---|------------------------|------------------------|
| Lãi ứng trước hợp đồng với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28) | <b>205.160.169.862</b> | <b>267.321.000.000</b> |
|---|------------------------|------------------------|



- (i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarrina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc “Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình”, thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp - TTTM - Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước với số tiền là 141.860.000.000 VND. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02A ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Hợp đồng thi công, Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang sẽ thực hiện tạm ứng theo tiến độ số tiền 1.296.000.000.000 VND cho Công ty trong năm 2025 để thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản tạm ứng lần 1 với số tiền là 130.000.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BDS KB, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐHT và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và các Bên nhận thầu, gồm có: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư BDS Đại Hưng Thịnh. Theo thỏa thuận giữa các bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời hạn tính lãi với các bên nhận thầu lần lượt đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, 30 tháng 9 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước từ các bên nhận thầu này với số tiền lần lượt là 188.289.158.903 VND, 80.817.073.976 VND và 60.801.780.822 VND.

## 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024<br>VND | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023<br>VND |
|---|--|--|
| Lãi trái phiếu  | 130.007.151.745                                  | 158.925.489.129                                  |
| Lãi vay   | 199.849.394.513                                  | 271.486.624.799                                  |
| Phân bổ phí phát hành trái phiếu  | 757.182.526                                      | 900.538.278                                      |
| Chi phí tài chính khác  | 2.230.974.000                                    | 3.482.810.000                                    |
|   | <b>332.844.702.784</b>                           | <b>434.795.462.206</b>                           |
| <b>Trong đó:</b>  |  |  |
| <b>Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b> | <b>6.412.855.035</b>                             | <b>54.209.198.514</b>                            |

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

|                                  | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|----------------------------------|---|---|
|                                  | VND                                       | VND                                       |
| Chi phí nhân công                | 37.898.542.555                            | 29.492.293.723                            |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 441.590.904                               | 447.339.275                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 6.238.319.791                             | 4.364.819.055                             |
| Chi phí khác                     | 7.406.559.295                             | 6.955.878.328                             |
|                                  | <b>51.985.012.545</b>                     | <b>41.260.330.381</b>                     |

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---|---|---|
|   | VND                                       | VND                                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                  |   |   |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 27.482.587.832                            | 1.212.694.058                             |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                      | <b>27.482.587.832</b>                     | <b>1.212.694.058</b>                      |

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

|  | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|--|---|---|
|  | VND                                       | VND                                       |
| Lợi nhuận trước thuế   | 221.023.150.101                           | 15.356.079.857                            |
| Điều chỉnh cho thu tính chịu thuế  |   |   |
| Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập tính thuế   | (99.109.843.949)                          | (14.199.600.296)                          |
| Cộng: Các khoản chi phí không được trừ   | 4.212.751.811                             | 4.906.990.730                             |
| Cộng: Các khoản làm tăng thu nhập tính thuế  | 11.286.881.195                            | -   |
| Thu nhập tính thuế năm kế toán hiện hành   | 137.412.939.158                           | 6.063.470.291                             |
| Thu nhập tính thuế suất thông thường 20%   | 137.412.939.158                           | 6.063.470.291                             |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành        | 27.482.587.832                            | 1.212.694.058                             |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành</b> | <b>27.482.587.832</b>                     | <b>1.212.694.058</b>                      |



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

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

| 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 Tập đoàn Sunshine (Tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)           | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 4   | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes  | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 5   | Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang  | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 6   | Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine) | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 7   | Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart  | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES   | Cùng Cổ đông lớn/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 Sao Ánh Dương  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 11  | Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 12  | Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 13  | Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 14  | Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 15  | Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 16  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 17  | Công ty Cổ phần KS Group   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 18  | Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 19  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc   | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 20  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 21  | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh  | Cùng thành viên quản lý chủ chốt                  |
| 22  | Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service   | Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt         |
| 23  | Các thành viên Ban Tổng Giám đốc   | Thành viên quản lý chủ chốt                       |

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

|   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---|---|---|
|   | VND                                       | VND                                       |
| <b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>                         |   |   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 223.409.389.008                           | 200.318.472.236                           |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                        | 156.736.471.783                           | 151.091.546.862                           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud                  | 2.144.587.403                             | -   |
| Công ty Cổ phần S - Decoro                                  | 208.933.000                               | -   |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng        | -   | 14.771.249.930                            |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | -   | 6.180.715.651                             |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes                   | -   | 2.703.206.535                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | -   | 2.392.427.734                             |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | -   | 510.541.931                               |
|   | <b>382.499.381.194</b>                    | <b>377.968.160.879</b>                    |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>                                |   |   |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc            | 294.430.918.626                           | -   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud                  | 14.263.920.656                            | 580.250.099                               |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                        | 8.243.584.342                             | -   |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | 6.129.612.160                             | 1.009.545.849                             |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | 1.610.352.437                             | 1.203.461.498                             |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | 1.255.048.957                             | 617.280.166                               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương      | 78.852.000                                | -   |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | -   | 27.543.845.126                            |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam        | -   | 71.611.082                                |
|   | <b>326.012.289.178</b>                    | <b>31.025.993.820</b>                     |
| <b>Doanh thu tài chính</b>                                  |   |   |
| <b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>                               | <b>205.160.169.862</b>                    | <b>267.321.000.000</b>                    |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | 142.950.575.342                           | 142.560.000.000                           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc            | 62.209.594.520                            | 124.761.000.000                           |
| <b>Lãi đầu tư trái phiếu</b>                                | <b>-</b>                                  | <b>6.465.205.479</b>                      |
| Công ty Cổ phần Roman E&C                                   | -   | 6.465.205.479                             |
|   | <b>205.160.169.862</b>                    | <b>273.786.205.479</b>                    |
| <b>Chi phí tài chính</b>                                    |   |   |
| <b>Chi phí lãi trái phiếu</b>                               | <b>4.181.881.035</b>                      | <b>50.726.388.514</b>                     |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 4.181.881.035                             | 50.726.388.514                            |
| <b>Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo</b>                | <b>2.230.974.000</b>                      | <b>3.482.810.000</b>                      |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind                       | 2.230.974.000                             | 3.482.810.000                             |
|   | <b>6.412.855.035</b>                      | <b>54.209.198.514</b>                     |



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

|   | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>                         |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 965.248.126.651          | 991.626.820.518          |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                        | 86.186.518.330           | -                        |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang                | 5.570.600.364            | 5.570.600.364            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES      | 3.480.191.660            | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | 2.301.654.698            | -                        |
| Công ty Cổ phần S - Decoro                                  | 229.826.300              | -                        |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương                               | -                        | 6.675.172.903            |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | -                        | 553.828.899              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance                            | -                        | 254.201.263              |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La                     | -                        | 131.670.507              |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind                       | -                        | 28.826.419               |
|   | <b>1.063.016.918.003</b> | <b>1.004.841.120.873</b> |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>                     |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc            | 641.714.607.885          | 959.700.000.000          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | 2.203.971.411            | 1.568.397.810            |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | 718.456.847              | -                        |
| Công ty Cổ phần S - Decoro                                  | -                        | 19.485.597.451           |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | -                        | 1.220.937.324            |
|   | <b>644.637.036.143</b>   | <b>981.974.932.585</b>   |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                               |                          |                          |
| <b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>                               |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang                   | 24.317.613.604           | 23.227.038.262           |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc            | -                        | 126.079.564.383          |
|   | <b>24.317.613.604</b>    | <b>149.306.602.645</b>   |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                          |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | 16.325.496.705           | -                        |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                        | 8.966.340.870            | -                        |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip                          | 4.327.439.983            | 33.343.270.957           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn                   | 764.500.000              | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud                   | 234.000.000              | 234.000.000              |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | 158.270.089              | 101.364.445              |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service                | 4.581.600                | -                        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương      | 622.440                  | -                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine                           | -                        | 25.653.509.639           |
|   | <b>30.781.251.687</b>    | <b>59.332.145.041</b>    |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                    |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES      | 52.235.893.802           | 48.755.702.142           |
| Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C                        | 9.362.316.646            | 14.838.154.076           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud                 | -                        | 55.761.773               |
|   | <b>61.598.210.448</b>    | <b>63.649.617.991</b>    |

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>                     |                        |                       |
| Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang                | 473.150.000.000        | -                     |
|   | <b>473.150.000.000</b> | <b>-</b>              |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                               |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh                   | -                      | 2.222.220.915         |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | -                      | 7.080.000             |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind                       | -                      | 88.900                |
|   | <b>-</b>               | <b>2.229.389.815</b>  |
| <b>Giá trị trái phiếu phát hành</b>                         |                        |                       |
| Công ty Cổ phần KS Group                                    | 24.606.800.000         | 44.075.400.000        |
|   | <b>24.606.800.000</b>  | <b>44.075.400.000</b> |

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Người quản lý khác được hưởng trong năm như sau:

|                           |   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---------------------------|---|---|---|
|                           |   | VND                                       | VND                                       |
| <b>Ban Tổng Giám đốc</b>  | <b>Chức vụ</b>  | <b>9.831.419.396</b>                      | <b>6.794.969.689</b>                      |
| Ông Bùi Văn Tư            | Tổng Giám đốc   | 3.429.510.594                             | 2.159.407.621                             |
| Ông Nguyễn Khắc Trung     | Phó Tổng Giám đốc                                       | 2.550.916.636                             | 2.144.702.646                             |
| Ông Nguyễn Xuân Anh       | Phó Tổng Giám đốc                                       | 1.434.043.449                             | 1.164.957.664                             |
| Ông Nguyễn Quốc Oanh      | Phó Tổng Giám đốc                                       | 1.344.122.167                             | 1.110.968.425                             |
| Ông Vũ Anh Phương         | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2024)   | 1.072.826.550                             | -   |
| Ông Phan Ích Long         | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2023) | -   | 214.933.333                               |
| <b>Người quản lý khác</b> | <b>Chức vụ</b>  | <b>1.660.172.707</b>                      | <b>1.283.757.963</b>                      |
| Ông Nguyễn Đình Đức       | Kế toán trưởng  | 1.660.172.707                             | 1.283.757.963                             |

Trong năm 2024, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị. Chi tiết như sau:

|                          |  | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|--------------------------|--|---|---|
|                          |  | VND                                       | VND                                       |
| <b>Hội đồng Quản trị</b> | <b>Chức vụ</b>                                   | <b>720.000.000</b>                        | <b>718.000.000</b>                        |
| Ông Đỗ Văn Trường        | Chủ tịch   | 240.000.000                               | 240.000.000                               |
| Ông Nguyễn Ngọc Sơn      | Thành viên độc lập                               | 120.000.000                               | 120.000.000                               |
| Ông Nguyễn Quốc Oanh     | Thành viên                                       | 120.000.000                               | 120.000.000                               |
| Ông Bùi Văn Tư           | Thành viên                                       | 120.000.000                               | 85.000.000                                |
| Ông Hồ Đức Việt          | Thành viên                                       | 120.000.000                               | 85.000.000                                |
| Ông Vũ Anh Phương        | Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023) | -   | 34.000.000                                |
| Ông Nguyễn Việt Hải      | Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023) | -   | 34.000.000                                |



*Trong năm 2024, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Ban Kiểm soát của Công ty. Chi tiết như sau:*

|                           |   | Từ ngày 01/01/2024<br>đến ngày 31/12/2024 | Từ ngày 01/01/2023<br>đến ngày 31/12/2023 |
|---------------------------|---|---|---|
|                           |   | VND                                       | VND                                       |
| <b>Ban Kiểm soát</b>      | <b>Chức vụ</b>  | <b>240.000.000</b>                        | <b>239.000.000</b>                        |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Trưởng Ban Kiểm soát  | 120.000.000                               | 120.000.000                               |
| Ông Hà Hữu Thành          | Thành viên Ban Kiểm soát  | 60.000.000                                | 42.500.000                                |
| Bà Trần Thị Hằng          | Thành viên Ban Kiểm soát  | 60.000.000                                | 42.500.000                                |
| Ông Nguyễn Hoàng Anh      | Thành viên Ban Kiểm soát<br>(miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023) | -   | 17.000.000                                |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung  | Thành viên Ban Kiểm soát<br>(miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023) | -   | 17.000.000                                |



Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

SCG

SCG