

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
XÂY
DỰNG
SCG

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG SCG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Quận Nam Từ Liêm,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG
SCG,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-01-30 17:13:05
Foxit PhantomPDF Version:
9.5.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV Năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	5 - 33

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.757.779.227.453	6.988.808.528.333
I. Tiền	110		57.614.443.820	78.072.128.418
1. Tiền	111	4	57.614.443.820	78.072.128.418
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.470.734.155.565	6.162.443.058.134
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	4.787.548.950.129	2.846.453.370.349
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	3.020.232.279.862	2.240.901.665.306
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.511.275.000.000	950.845.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	151.677.925.574	124.243.022.479
III. Hàng tồn kho	140	9	2.229.113.062.198	731.440.974.940
1. Hàng tồn kho	141		2.241.624.163.450	742.727.856.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.511.101.252)	(11.286.881.195)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		317.565.870	16.852.366.841
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	317.565.870	155.482.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.696.884.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		12.031.784.116	1.512.741.375.763
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	-	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		6.467.695.476	6.351.897.498
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.466.626.228	6.109.493.213
- Nguyên giá	222		16.283.360.455	15.170.964.562
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.816.734.227)	(9.061.471.349)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	1.001.069.248	242.404.285
- Nguyên giá	228		2.868.594.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.867.524.752)	(1.581.595.715)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV. Tài sản dài hạn khác	260		4.783.499.862	5.608.889.487
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	4.610.619.033	5.436.008.658
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.769.811.011.569	8.501.549.904.096

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.092.521.086.713	7.142.008.121.025
I. Nợ ngắn hạn	310		9.435.503.320.061	6.668.858.121.025
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.219.293.546.012	1.066.933.207.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.466.302.856.353	293.738.927.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	122.111.693.123	31.256.347.787
4. Phải trả người lao động	314		31.452.826.119	24.309.846.506
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	3.320.784.764.955	1.408.127.382.463
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	12.351.610.197	9.549.879.080
7. Vay ngắn hạn	320	18	2.263.206.023.302	3.834.942.529.767
II. Nợ dài hạn	330		657.017.766.652	473.150.000.000
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	473.150.000.000	473.150.000.000
2. Vay dài hạn	338	19	183.867.766.652	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.677.289.924.856	1.359.541.783.071
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.677.289.924.856	1.359.541.783.071
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		814.215.389.246	496.468.697.981
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421a		496.468.697.981	298.647.895.718
lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421b		317.746.691.265	197.820.802.263
năm nay/năm trước				
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.224.135.610	13.222.685.090
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.769.811.011.569	8.501.549.904.096



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho Quý IV năm 2025 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV Năm 2025	Quý IV Năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	3.181.368.483.916	1.308.983.420.703	6.520.580.662.435	2.705.064.519.164
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		3.181.368.483.916	1.308.983.420.703	6.520.580.662.435	2.705.064.519.164
4. Giá vốn hàng bán	11	22	2.977.833.040.568	1.246.137.108.588	6.015.768.444.318	2.443.376.435.568
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		203.535.443.348	62.846.312.115	504.812.218.117	261.688.083.596
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	93.686.168.946	84.419.502.246	360.973.129.943	380.441.028.292
7. Chi phí tài chính	22	25	94.316.739.022	84.170.977.650	376.376.942.011	333.442.012.784
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		81.650.113.583	83.419.856.616	361.314.045.291	329.856.546.258
7 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	17.334.000
8 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	29.501.459.968	28.015.327.582	92.476.355.382	77.841.887.191
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		173.403.413.304	35.079.509.129	396.932.050.667	230.827.877.913
10 Thu nhập khác	31		728.631.420	118.710.923	4.094.834.943	1.341.629.864
11 Chi phí khác	32		708.255.157	558.137.370	2.962.119.361	4.455.807.316
12 Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		20.376.263	(439.426.447)	1.132.715.582	(3.114.177.452)
13 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		173.423.789.567	34.640.082.682	398.064.766.249	227.713.700.461
14 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	33.591.832.613	5.518.186.467	80.316.624.464	29.390.779.320
15 (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		139.831.956.954	29.121.896.215	317.748.141.785	198.322.921.141
Trong đó:						
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		139.516.473.944	28.483.674.322	317.746.691.265	197.820.802.263
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		315.483.010	638.221.893	1.450.520	502.118.878
16 (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	1.641	335	3.738	2.327



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	398.064.766.249	227.713.700.461
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.041.191.915	2.341.744.627
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	11.224.182.831
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(360.973.129.943)	(380.441.028.292)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	373.214.045.291	330.613.728.784
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	413.571.093.569	191.452.328.411
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.249.457.972.672)	(1.307.006.257.087)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(1.498.896.307.315)	(426.473.779.711)
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.281.162.397.208	1.233.620.158.050
Thay đổi chi phí trả trước	12	663.306.352	12.288.507.752
Tiền lãi vay đã trả	14	(369.547.561.265)	(376.165.800.958)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.763.800.197)	(31.917.959.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.550.731.155.680	(704.202.803.516)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.156.989.893)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.922.400.000.000)	(655.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.361.970.000.000	441.557.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	379.266.889.428	548.767.423.258
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(183.320.100.465)	334.767.486.076
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	2.831.728.020.986	695.571.527.296
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.219.596.760.799)	(365.416.515.137)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.387.868.739.813)	330.155.012.159
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(20.457.684.598)	(39.280.305.281)
Tiền đầu năm	60	78.072.128.418	117.352.433.699
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	57.614.443.820	78.072.128.418



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”, tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 656 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 504).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý IV năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Thuê hoạt động

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng và dịch vụ

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

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

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

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

Doanh thu tài chính

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên

quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền	57.614.443.820	78.072.128.418
Tiền mặt	141.284.634	1.560.654.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.073.159.186	76.511.474.029
Tiền đang chuyển	400.000.000	-
	57.614.443.820	78.072.128.418

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	444.046.230.982	973.152.892.612
Công ty TNHH Đầu tư thương mại New Century	138.750.737.575	121.330.572.330
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư Vir	309.632.485.785	-
Công ty TNHH JH	553.994.033.748	516.965.499.945
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	871.439.514.246	82.477.858.805
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	502.471.985.437	-
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	26.231.117.710	720.962.630.956
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	394.783.092.518	-
Các đối tượng khác	1.546.199.752.128	431.563.915.701
	4.787.548.950.129	2.846.453.370.349
Trong đó:		
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.065.337.798.303	1.111.869.333.977

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	76.902.901.496	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	211.283.624.862	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn 136	71.982.918.668	-
Nhà cung cấp khác	1.853.862.834.836	792.987.057.421
	3.020.232.279.862	2.240.901.665.306
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	223.289.702.107	644.637.036.143
b. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần xây dựng V-pro	-	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An	-	392.813.000.000
	-	1.500.000.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	292.300.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH Công nghệ chiếu sáng Hà Nội (ii)	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (iii)	-	160.000.000.000
Công ty TNHH MTV Dương Văn (iv)	42.625.000.000	-
Công ty TNHH King Square (v)	591.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (vi)	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (vii)	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (viii)	61.350.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	-	162.000.000.000
Công ty TNHH BĐS Đức Tú	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome	-	61.545.000.000
	1.511.275.000.000	950.845.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3101/2024/HDCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024, phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 31/12/2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (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 đã được đáo hạn, Công ty vay đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi.
- (iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0307/2024/HDCV/SCG-ĐP ngày 03 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đã được đáo hạn, Công ty vay đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH MTV Dương Văn vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

- (v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH King Square vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-KQ ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vi) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại Golden Great vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GG ngày 30 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (viii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HĐVV/SDECORO-HNV ngày 07 tháng 03 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi dự thu	143.570.447.229	118.212.883.520
- Lãi cho vay	73.115.689.241	74.561.560.326
- Lãi ứng trước	70.454.757.988	43.651.323.194
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	5.293.920.060	3.909.528.230
Phải thu khác	2.813.558.285	2.120.610.729
	151.677.925.574	124.243.022.479
Trong đó:		
b. Phải thu khác là các bên liên quan	40.945.478.537	24.317.613.604
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	929.928.882.411	(12.511.101.252)	725.335.521.129	(11.286.881.195)
Hàng hóa	1.311.695.281.039	-	17.392.335.006	-
	2.241.624.163.450	(12.511.101.252)	742.727.856.135	(11.286.881.195)

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	89.001.996.911	144.841.991.054
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	21.946.522.633	78.302.335.827
Dự án Royal Capital	26.244.046.372	66.924.830.569
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	691.509.329	61.449.438.470
Alluvia City Văn Giang Hưng Yên	103.999.247.189	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	50.740.086.337	41.756.854.219
Dự án Sunshine Empire	126.910.219.540	71.588.892.986
Các dự án khác	510.395.254.100	260.471.178.004
	929.928.882.411	725.335.521.129

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	317.565.870	155.482.597
	317.565.870	155.482.597
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.474.557.184	4.972.262.005
Công cụ, dụng cụ khác	1.136.061.849	463.746.653
	4.610.619.033	5.436.008.658

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2025	416.000.000	7.907.755.471	6.847.209.091	15.170.964.562
Mua trong kỳ	441.500.000	670.895.893	-	1.112.395.893
Tại ngày 31/12/2025	857.500.000	8.578.651.364	6.847.209.091	16.283.360.455
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2025	348.903.239	5.443.274.275	3.269.293.835	9.061.471.349
Trích khấu hao trong kỳ	61.318.983	949.612.467	744.331.428	1.755.262.878
Tại ngày 31/12/2025	410.222.222	6.392.886.742	4.013.625.263	10.816.734.227
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2025	67.096.761	2.464.481.196	3.577.915.256	6.109.493.213
Tại ngày 31/12/2025	447.277.778	2.185.764.622	2.833.583.828	5.466.626.228

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2025	1.824.000.000
Tăng trong năm	1.044.594.000
Tại ngày 31/12/2025	2.868.594.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2025	1.581.595.715
Khấu hao trong kỳ	285.929.037
Tại ngày 31/12/2025	1.867.524.752
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2025	242.404.285
Tại ngày 31/12/2025	1.001.069.248

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Fountech	49.621.763.065	49.621.763.065	16.648.437.454	16.648.437.454
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	147.277.970.141	147.277.970.141	-	-
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	72.392.219.030	85.625.941.998	85.625.941.998
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	47.571.895.294	47.571.895.294	229.815.835.444	229.815.835.444
Các đối tượng khác	902.429.698.482	902.429.698.482	734.842.992.868	734.842.992.868
	1.219.293.546.012	1.219.293.546.012	1.066.933.207.764	1.066.933.207.764
Trong đó:				
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan	52.715.831.066	52.715.831.066	32.399.814.640	32.399.814.640
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)				

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức	63.180.522.295	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	1.875.000.000.000	-
Các đối tượng khác	85.191.464.271	83.140.717.210
	2.466.302.856.353	293.738.927.658
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	448.144.312.944	63.497.840.303
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
	473.150.000.000	473.150.000.000
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	-	473.150.000.000

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/12/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.586.417.063	568.527.214.163	529.443.984.555	40.669.646.671
Thuế GTGT phải nộp hàng nhập khẩu	-	22.865.300	22.865.300	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	754.402	754.402	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.456.009.546	80.316.624.464	26.763.800.197	80.008.833.813
Thuế thu nhập cá nhân	3.213.921.178	10.455.919.013	12.236.627.552	1.433.212.639
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	1.687.921.052	1.687.921.052	-
	31.256.347.787	661.011.298.394	570.155.953.058	122.111.693.123

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)	3.320.784.764.955	1.408.127.382.463
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	204.761.474.966	200.313.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	976.153.770.044	103.627.664.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Royal Capital	569.845.337.376	30.408.666.587
Dự án Sunshine Green Iconic	68.189.482.793	137.648.614.560
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	185.904.916.479	299.010.136.998
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	1.052.929.783.297	374.119.300.318
	3.320.784.764.955	1.408.127.382.463

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

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lãi vay phải trả	11.367.342.849	7.700.858.823
Phải trả khác	984.267.348	1.849.020.257
	12.351.610.197	9.549.879.080

18. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (i)	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000	-	1.765.140.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	587.304.343.487	587.304.343.487	1.098.319.226.380	889.743.641.435	795.879.928.432	795.879.928.432
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	-	-	839.617.899.784	75.190.170.455	764.427.729.329	764.427.729.329
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iv)	-	-	505.369.051.115	1.024.762.629	504.344.288.486	504.344.288.486
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (v)	-	-	198.554.077.055	-	198.554.077.055	198.554.077.055
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (vi)	-	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-
	2.352.444.343.487	2.352.444.343.487	2.647.860.254.334	2.737.098.574.519	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Trái phiếu phát hành (vii)	1.482.498.186.280	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	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(755.113.720)	(755.113.720)	-	(755.113.720)	-	-
	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	1.482.498.186.280	-	-
Tổng cộng	3.834.942.529.767	3.834.942.529.767	2.647.860.254.334	4.219.596.760.799	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302

- (i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 24 tháng 9 năm 2022. Theo Phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khoản vay được gia hạn thêm 12 tháng tính từ ngày đến hạn thanh toán. Ngày đến hạn thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023 và khoản vay này đã được tắt toán tại thời điểm 26/12/2025. 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 Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
 - Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HDTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/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 NTTVAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 14.400.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số HKTAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 1.600.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số NDĐ/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đông cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân 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 26 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 bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: “Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²” và “Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²” thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 05 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án nhà ở cao tầng kết hợp DVTM và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Hà Nội.
 - Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 222/2024/HĐTC/River Wind-SCG ngày 06 tháng 06 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư River Wind liên quan đến dự án Trường học liên cấp tại ô đất ký hiệu THLC thuộc dự án “Khu đô thị Nam Thăng Long” giai đoạn II, Phường Đông Ngạc và Phường Phú Thượng, Hà Nội.
- (iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Trung tâm kinh doanh theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng các Giấy đề nghị giải ngân 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 25 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 0083a/2025/HĐTC-PN/SHB.110100 ngày 26/05/2025 giữa Liên danh công ty cổ phần đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn, Đầu tư và thương mại Tân Cương (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn – Trung Tâm Kinh Doanh (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác 42 lô đất liền kề trong phạm vi **Zone 1** thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhip sống mới – Sunshine Grand Capital thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do công ty cổ phần Đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và Thương Mại Tân Cương làm chủ.
- (iv) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 318848.25.065.5083600.TD ngày 10 tháng 07 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn vay là 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh đầu tư thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên).
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10/12/2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng – Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhip sống mới – Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C–SCG/HĐTC ngày 19/07/2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21/07/2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05/06/2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04(Royal Capital).

- (v) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng cấp hạn mức số 01/2025/14194519/HĐTD ngày 28/08/2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15/08/2026, lãi suất được xác định trong từng trường Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 05/2025/14194519/HĐBĐ và 06/2025/14194519/HĐBĐ ngày 31/12/2025 giữa Công ty TNHH MTV Dương Văn (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) là tài sản gắn liền với đất gồm căn SH02-05 (Thương mại dịch vụ) SH02-01 (Thương mại dịch vụ)-Tòa nhà R2-Sunshine Riverside tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại – Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.
 - Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06/01/2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) gồm Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất AA 04667146; AA 04667058; AA 01301700; AA 04485667 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô đất A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.
- (vi) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty đi vay tín chấp theo Hợp đồng vay tiền số 1905/2025/VPRO-SDE ngày 19 tháng 05 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 6%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vii) 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 Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 6 năm 2023, trên cơ sở quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. Trái phiếu phát hành này đã được đáo hạn tại ngày 31/12/2025.

19. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/12/2025	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (i)	-	-	183.867.766.652	-	183.867.766.652	183.867.766.652
Tổng cộng	-	-	183.867.766.652	-	183.867.766.652	183.867.766.652

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tại ngày 01/01/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930
Lợi nhuận trong năm	-	-	197.820.802.263	502.118.878	198.322.921.141
Tại ngày 31/12/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tại ngày 01/01/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	317.746.691.265	1.450.520	317.748.141.785
Tại ngày 31/12/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	814.215.389.246	13.224.135.610	1.677.289.924.856

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	100,00	850.000.000.000	100,00

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.098.680.400.309	1.121.868.178.303
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	22.563.661.685	80.647.075.046
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	47.902.798.982	103.787.497.568
Doanh thu khác	12.221.622.940	2.680.669.786
	3.181.368.483.916	1.308.983.420.703
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	591.698.689.247	56.396.319.384

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.906.208.881.590	1.074.012.442.637
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	22.372.736.248	79.332.365.152
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	37.064.538.734	90.274.902.610
Giá vốn khác	12.186.883.996	2.517.398.189
	2.977.833.040.568	1.246.137.108.588

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	242.902.869.313	503.231.695.567
Chi phí nhân công	76.461.301.899	70.500.376.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	397.122.817	569.520.599
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.591.435.422.039	924.686.808.706
Chi phí khác	23.494.891.295	75.606.718.295
	2.934.691.607.363	1.574.595.119.428

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	51.863.236.166	62.349.786.302
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	41.822.932.780	22.069.715.944
	93.686.168.946	84.419.502.246
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	25.446.381.371	35.932.931.507

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	32.409.084.605	32.409.084.605
Chi phí lãi vay	49.241.028.978	51.010.772.011
Chi phí tài chính khác	11.900.000.000	-
Chi phí phát hành trái phiếu	182.454.439	190.330.034
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	554.696.000	560.791.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	29.475.000	-
	94.316.739.022	84.170.977.650
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	27.932.676.080	1.727.659.660

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	29.501.459.968	28.015.327.582
Chi phí nhân viên	20.645.926.161	19.115.865.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.066.393.214	5.121.180.249
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	896.544.869	350.746.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	193.467.348	226.980.141
Các chi phí khác	5.699.128.376	3.200.554.723
	29.501.459.968	28.015.327.582

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	33.591.832.613	5.518.186.467
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	33.591.832.613	5.518.186.467

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế 31/12/2025	Lũy kế 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ				
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	139.516.473.944	28.483.674.322	317.746.691.265	197.820.802.263
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.641	335	3.738	2.327

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

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

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

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

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

9	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uncloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang (iv)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
33	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt
(i) Công ty này là bên liên quan từ ngày 09/10/2025; Không còn là bên liên quan từ ngày 08/11/2025		
(ii) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 08 năm 2025.		
(iii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 08 tháng 01 năm 2026.		
(iv) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 06 tháng 08 năm 2025.		

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

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	212.384.687.116	28.069.460.854
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	19.971.401.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	28.289.207.857	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	788.735.174
Công ty Cổ phần Marina 3	27.472.851.471	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	-	128.513.064
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	10.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	248.111.112	1.469.526.900
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	5.043.810.457	1.130.114.739
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	566.531.277
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	25.374.597.195	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	-	600.340.631
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	1.851.718.000
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	254.848.647.966	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	25.971.249.835	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.374.540.805	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	10.680.985.433	1.819.977.313
	591.698.689.247	56.396.319.384
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.063.465.876	14.162.103.801
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	75.001.409.435	242.678.884.161
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	31.907.767.869	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	6.129.612.160
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	631.720.831	446.892.856
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ & Tài chính Noblex	110.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	799.855.835	913.692.646
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	104.494.386.458	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.243.584.342
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	36.217.164	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	473.816.024.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	717.058.232.142	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	78.852.000
	1.404.919.079.921	272.653.621.966
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.446.381.371	35.932.931.507
	25.446.381.371	35.932.931.507

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

Chi phí tài chính

Chi phí lãi trái phiếu	27.377.980.080	1.166.868.660
Công ty Cổ phần KS Group	27.377.980.080	1.166.868.660
Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB	554.696.000	560.791.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	554.696.000	560.791.000
	27.932.676.080	1.727.659.660

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	444.046.230.982	973.152.892.612
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	84.178.178.852	90.087.763.869
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	7.214.012.455	1.587.089.052
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	10.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	27.404.564.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	439.039.999	7.291.778.605
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.568.289.656	3.068.239.656
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	16.717.332.752	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	18.213.338.757	9.827.673.470
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	367.559.999	1.724.040.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	6.650.010.557	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	45.914.253.325	-
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	394.783.092.518	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	1.145.617.586	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	484.504.069	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	10.943.831.067	6.505.476.801
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	5.570.600.364
Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	2.205.639.520
	1.065.337.798.303	1.111.869.333.977
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	317.863.247	718.456.847
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	119.806.024.864	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	76.902.901.496	641.714.607.885
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	23.833.408.481	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.203.971.411
	223.289.702.107	644.637.036.143

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

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	40.945.478.537	24.317.613.604
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	40.945.478.537	24.317.613.604
	40.945.478.537	24.317.613.604
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	6.030.585.427	17.661.980.901
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	3.257.041.442	256.575.254
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.910.949.372	90.652.330
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.882.161.608	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	219.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	97.702.862	97.702.862
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	226.450.372	-
	52.715.831.066	32.399.814.640
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	4.313.813.302	-
	448.144.312.944	63.497.840.303
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	473.150.000.000
	-	473.150.000.000
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	-	24.606.800.000
	-	24.606.800.000

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

Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

		Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
		VND	VND
Ban Tổng giám đốc	Chức vụ		
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	1.295.377.660	1.509.353.148
Ông Phan Ích Long	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	290.596.735	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	405.505.173	-
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó TGD thường trực (bổ nhiệm ngày 23/8/2025, miễn nhiệm ngày 17/01/2026)	401.030.714	579.243.999
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	579.243.999
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	1.241.348.496
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	608.528.405
Ông Vũ Anh Phương	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	700.144.500
		2.392.510.282	5.217.862.547

Thu nhập của Người quản lý khác

		Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
		VND	VND
Người quản lý khác	Chức vụ		
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025)	161.724.490	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	729.051.747
		161.724.490	729.051.747

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

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

		Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	180.000.000	180.000.000
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	30.000.000
Bùi Văn Tư	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Hồ Đức Việt	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ban Kiểm soát	Chức vụ	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)/Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	15.000.000	30.000.000
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	15.000.000
		240.000.000	240.000.000



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2025

