

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý I năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	5 - 30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.556.606.161.206	11.389.670.424.553
I. Tiền	110	4	29.058.624.346	56.416.707.505
1. Tiền	111		29.058.624.346	56.416.707.505
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.340.050.000.000	1.449.925.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	1.340.050.000.000	1.449.925.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.776.964.131.169	7.734.964.924.571
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.581.263.087.354	4.630.755.719.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.101.564.820.358	2.958.406.047.311
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	94.136.223.457	145.803.157.469
IV. Hàng tồn kho	140	9	3.321.481.625.534	2.148.048.706.607
1. Hàng tồn kho	141		3.334.105.387.659	2.160.672.468.732
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12.623.762.125)	(12.623.762.125)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		89.051.780.157	315.085.870
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	79.337.688	315.085.870
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		88.972.442.469	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		126.180.723.813	128.166.436.839
I. Tài sản cố định	220		6.142.933.443	5.884.393.271
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.174.507.759	4.883.324.023
- Nguyên giá	222		11.833.908.560	11.189.491.893
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.659.400.801)	(6.306.167.870)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	968.425.684	1.001.069.248
- Nguyên giá	228		1.244.594.000	1.244.594.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(276.168.316)	(243.524.752)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		780.588.778	780.588.778
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260		108.840.000.000	108.840.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261	5	108.840.000.000	108.840.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	270		10.417.201.592	12.661.454.790
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	10.417.201.592	12.661.454.790
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		12.682.786.885.019	11.517.836.861.392

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		11.000.126.303.283	9.878.517.170.925
I. Nợ ngắn hạn	310		10.276.080.830.662	9.221.499.404.273
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	1.171.988.229.456	1.154.259.924.409
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	2.449.351.525.476	2.408.007.627.800
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	124.365.913.694	119.469.299.322
4. Phải trả người lao động	315		12.956.487.486	23.911.376.919
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	3.274.765.396.702	3.240.781.301.172
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	23.953.645.908	11.863.851.349
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	17	3.218.699.631.940	2.263.206.023.302
II. Nợ dài hạn	330		724.045.472.621	657.017.766.652
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	13	473.150.000.000	473.150.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	18	250.895.472.621	183.867.766.652
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	1.682.660.581.736	1.639.319.690.467
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		832.810.181.736	789.469.290.467
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		789.469.290.467	465.834.114.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	420b		43.340.891.269	323.635.175.784
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.682.786.885.019	11.517.836.861.392

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh

Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho quý I năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I	Quý I	Từ ngày	Từ ngày
			năm 2026	năm 2025	01/01/2026 đến 31/03/2026	01/01/2025 đến 31/03/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	634.108.957.887	200.220.132.143	634.108.957.887	200.220.132.143
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		634.108.957.887	200.220.132.143	634.108.957.887	200.220.132.143
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	545.395.148.936	167.267.575.896	545.395.148.936	167.267.575.896
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		88.713.808.951	32.952.556.247	88.713.808.951	32.952.556.247
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	58.576.724.234	79.598.116.214	58.576.724.234	79.598.116.214
8. Chi phí tài chính	23	24	78.388.420.563	89.150.409.807	78.388.420.563	89.150.409.807
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		76.668.420.564	88.414.000.900	76.668.420.564	88.414.000.900
9. Chi phí bán hàng	25	25	1.555.254.682	-	1.555.254.682	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	13.230.214.580	13.353.977.239	13.230.214.580	13.353.977.239
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21+22-(23+25+26))	30		54.116.643.360	10.046.285.415	54.116.643.360	10.046.285.415
12. Thu nhập khác	31		644.506.591	301.122.755	644.506.591	301.122.755
13. Chi phí khác	32		456.028.692	51.519.999	456.028.692	51.519.999
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		188.477.899	249.602.756	188.477.899	249.602.756
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		54.305.121.259	10.295.888.171	54.305.121.259	10.295.888.171
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện	51	27	10.964.229.990	2.075.481.634	10.964.229.990	2.075.481.634
17. Thu nhập thuế thu nhập	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		43.340.891.269	8.220.406.537	43.340.891.269	8.220.406.537

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	54.305.121.259	10.295.888.171
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	385.876.495	286.979.276
(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(58.576.724.234)	(79.598.116.214)
Chi phí đi vay	06	76.668.420.564	88.415.617.383
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	72.782.694.084	19.400.368.616
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(182.515.445.708)	253.844.939.880
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.173.432.918.927)	(677.569.874.990)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	75.903.522.535	114.356.412.815
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.480.001.380	537.356.166
Chi phí đi vay đã trả	14	(64.629.272.005)	(93.243.892.209)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(3.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.269.411.418.641)	(385.674.689.722)
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	(463.500.000)	(67.562.727)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	109.875.000.000	237.000.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	110.120.520.875	89.854.746.351
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	219.532.020.875	326.787.183.624
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.288.590.432.545	137.495.660.608
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(266.069.117.938)	(9.407.408.451)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.022.521.314.607	128.088.252.157
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(27.358.083.159)	69.200.746.059
Tiền đầu kỳ	60	56.416.707.505	75.613.296.176
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	29.058.624.346	144.814.042.235

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 4 năm 2026

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 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 3 năm 2026 là: 527 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 518 người).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, 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:

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ

sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 31/3/2026.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản 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

Đầu tư vào công ty con

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hoạt động xây lắp, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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: phí cam kết rút vốn, giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng và giá trị công cụ, dụng cụ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ 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:

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

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài

chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay” và Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 về Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp. 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 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 tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Tiền mặt	100.280.763	100.280.763
Tiền gửi không kỳ hạn	28.958.343.583	55.916.426.742
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	29.058.624.346	56.416.707.505

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn (i)	290.000.000	42.625.000.000
Công ty TNHH King Square (ii)	591.000.000.000	591.000.000.000
Công ty TNHH thương mại Golden Great (iii)	484.000.000.000	484.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	224.760.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (v)	40.000.000.000	40.000.000.000
	1.340.050.000.000	1.449.925.000.000

(i) 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.

(ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH King Square vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-KQ ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại Golden Great vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GG ngày 30 tháng 06 năm 2025 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.

(iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3101/2024/HDCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024, phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 31/12/2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 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.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	807.239.514.246	871.439.514.246
Công ty TNHH JH	651.879.021.901	553.994.033.748
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	550.717.301.371	502.471.985.437
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	403.002.184.289	438.352.184.289
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	517.533.035.567	394.783.092.518
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	263.620.265.252	388.540.265.252
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư VIR	304.632.485.785	309.632.485.785
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình	247.239.894.972	208.326.854.514
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	49.720.737.575	138.750.737.575
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	561.622.860
Các đối tượng khác	785.678.646.396	823.902.943.567
	4.581.263.087.354	4.630.755.719.791
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	990.803.297.116	1.002.443.181.504

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Văn	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	165.490.011.319	211.283.624.862
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	172.710.534.066	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Các đối tượng khác	1.657.164.274.973	1.444.211.496.089
	3.101.564.820.358	2.958.406.047.311
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	175.457.901.332	223.291.702.107

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Lãi dự thu	87.432.162.371	138.975.959.012
- Lãi cho vay	60.582.485.658	68.521.201.024
- Lãi ứng trước hợp đồng	26.849.676.713	70.454.757.988
Phải thu khác	6.704.061.086	6.827.198.457
	94.136.223.457	145.803.157.469
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	40.945.478.537

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.865.587.614.686	(12.623.762.125)	865.378.825.821	(12.623.762.125)
Hàng hoá	1.468.517.772.973	-	1.295.293.642.911	-
Tổng	3.334.105.387.659	(12.623.762.125)	2.160.672.468.732	(12.623.762.125)

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

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Dự án Sunshine Empire	139.111.638.605	-	126.976.764.801	-
Dự án Alluvia City Văn Giang	184.746.478.134	-	104.007.773.706	-
Dự án Noble Crystal Long Biên	119.289.601.488	-	86.786.419.623	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	371.863.693.855	-	83.849.962.102	-
Dự án Sunshine Sky City (E3)	134.017.220.519	-	84.254.385.918	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	87.735.270.292	-	50.347.431.105	-
Dự án Noble Capital Thăng Long	195.331.592.178	-	21.361.217.933	-
Dự án Royal Capital	87.027.390.407	-	19.770.863.040	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	25.507.306.014	-	2.326.700.968	-
Các dự án khác	520.957.423.194	(12.623.762.125)	285.697.306.625	(12.623.762.125)
	1.865.587.614.686	(12.623.762.125)	865.378.825.821	(12.623.762.125)

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH, TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

10.1. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	857.500.000	4.413.910.075	5.918.081.818	11.189.491.893
Mua sắm trong kỳ	546.000.000	98.416.667	-	644.416.667
Số dư cuối kỳ	1.403.500.000	4.512.326.742	5.918.081.818	11.833.908.560
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	410.222.222	2.772.991.614	3.122.954.034	6.306.167.870
Khấu hao trong kỳ	25.200.000	170.985.301	157.047.630	353.232.931
Số dư cuối kỳ	435.422.222	2.943.976.915	3.280.001.664	6.659.400.801
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	447.277.778	1.640.918.461	2.795.127.784	4.883.324.023
Tại ngày cuối kỳ	968.077.778	1.568.349.827	2.638.080.154	5.174.507.759

10.2. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	1.244.594.000	1.244.594.000
Mua sắm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	1.244.594.000	1.244.594.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	243.524.752	243.524.752
Khấu hao trong kỳ	32.643.564	32.643.564
Số dư cuối kỳ	276.168.316	276.168.316
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu kỳ	1.001.069.248	1.001.069.248
Tại ngày cuối kỳ	968.425.684	968.425.684

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	79.337.688	315.085.870
	79.337.688	315.085.870
b. Dài hạn		
Phí cam kết rút vốn	6.879.999.999	8.600.000.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.014.683.066	3.474.557.184
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	232.700.280	259.403.196
Công cụ, dụng cụ khác	289.818.247	327.494.410
	10.417.201.592	12.661.454.790

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
Giá trị/Số có khả năng trả nợ		
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	122.002.420.364	147.277.970.141
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	148.818.353.647	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	72.392.219.030
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	92.715.809.150	47.571.895.294
Các đối tượng khác	736.059.427.265	764.044.771.914
	1.171.988.229.456	1.154.259.924.409
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	84.457.548.639	47.677.395.216

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng hạ tầng Miền Bắc	1.875.000.000.000	1.875.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	359.500.000.000	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	133.710.522.295	63.180.522.295
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
Khác	76.880.133.394	26.896.235.718
	2.449.351.525.476	2.408.007.627.800
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	363.946.304.817	447.244.683.089

b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang 473.150.000.000 473.150.000.000

473.150.000.000

473.150.000.000

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	35.956.803.955	51.700.414.650	56.245.875.236	31.411.343.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.469.516.797	10.964.229.990	-	92.433.746.787
Thuế thu nhập cá nhân	2.042.978.570	881.802.778	2.403.957.810	520.823.538
Thuế khác	-	429.598.161	429.598.161	-
	119.469.299.322	63.976.045.579	59.079.431.207	124.365.913.694

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Noble Capital Thăng Long	778.965.890.653	963.844.386.168
Dự án Royal Capital	555.225.206.196	569.845.337.376
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	204.141.127.715	204.761.474.966
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	163.880.673.908	199.180.600.232
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	407.485.679.292	185.904.916.479
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 Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	66.590.201.930	68.189.482.793
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	835.476.617.008	786.055.103.158
	3.274.765.396.702	3.240.781.301.172

(i) Chi phí phải trả các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2026.

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Lãi vay phải trả	23.406.491.408	11.367.342.849
Khác	547.154.500	496.508.500
	23.953.645.908	11.863.851.349

17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 01/01/2026			Trong kỳ			Tại ngày 31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	VND	Số có khả năng trả nợ	VND
Vay ngắn hạn	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302		1.221.562.726.576	266.069.117.938		3.218.699.631.940	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Láng Hạ (i)	-	-		42.259.057.557	-		42.259.057.557	
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long - CN Hà Nội(ii)	795.879.928.432	795.879.928.432		124.677.260.032	30.648.425.218		889.908.763.246	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	764.427.729.329	764.427.729.329		741.630.523.186	190.950.288.989		1.315.107.963.526	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iv)	198.554.077.055	198.554.077.055		198.552.393.604	-		397.106.470.659	
Ngân Hàng TMCP Quân Đội (v)	504.344.288.486	504.344.288.486		114.443.492.197	44.470.403.731		574.317.376.952	
	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302		1.221.562.726.576	266.069.117.938		3.218.699.631.940	

(i) Phần ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-12753-01 ngày 10 tháng 02 năm 2026, hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công, xây dựng. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-01 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Yamato E&C phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-03 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư FSI Financial phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-02 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Meteor PC phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-04 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMDV Tuấn Huy phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-05 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vicenco phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-06 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-07 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-08 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa và bảo lãnh thanh toán thuộc sở hữu của Khách hàng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-B4 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- (ii) Phần ảnh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân 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 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: “Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²”, “Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²” và “Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m²” thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
 - Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 5 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 06.

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

(iii) Phản ánh khoản vay ngân hàng Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng:

- Số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô đất liên kề trong phạm vi Zone 1, Zone 3, Zone 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013).

- Số 0446/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 24 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.130.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để thực hiện gói thầu thi công và cung ứng vật tư theo hạng mục: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng toàn bộ hạng mục thấp tầng liên kề + biệt thự (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 24 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 309/HĐTC/MODUS/DCI-SCG ngày 20 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 06.

- Số 0653/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 15 tháng 12 năm 2025, hạn mức tối đa là 1.500.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng hạng mục Nhà ở cao tầng tại ô đất CT-01, CT-02, CT-03 dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ phụ lục K.1 ngày 10 tháng 10 năm 2025 và phụ lục K.2 ngày 22 tháng 12 năm 2025 kèm theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2011/2025/HĐTC/LH-SCG ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Light Home Việt Nam và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 06.

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

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 05/2025/14194519/HĐBĐ và 06/2025/14194519/HĐBĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty TNHH MTV Dương 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) tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại – Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.
- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026 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.
- (v) Phần ảnh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 318848.25.065.5083600.TD ngày 10 tháng 07 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn vay là 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 07 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên) như trình bày tại Thuyết minh số 06.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng - Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhíp sống mới - Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 06.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C-SCG/HĐTC ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Dự án Royal Capital) như trình bày tại Thuyết minh số 06.

18. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2026		Trong kỳ		Tại ngày 31/03/2026	
	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	67.027.705.969	-	250.895.472.621	250.895.472.621
	183.867.766.652	183.867.766.652	67.027.705.969	-	250.895.472.621	250.895.472.621

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh 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 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/HĐBBĐ 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.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Số dư đầu năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.635.175.784	323.635.175.784
Số dư cuối năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	789.469.290.467	1.639.319.690.467
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026				
Số dư đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	789.469.290.467	1.639.319.690.467
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	43.340.891.269	43.340.891.269
Số dư cuối kỳ này	850.000.000.000	(149.600.000)	832.810.181.736	1.682.660.581.736

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp 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: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	100,00	850.000.000.000	100,00

Cổ phiếu

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá (VND)	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	607.021.459.141	193.987.762.938
Doanh thu khác	27.087.498.746	6.232.369.205
	634.108.957.887	200.220.132.143
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	135.138.899.101	55.113.762.185

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	518.307.650.190	161.035.206.691
Giá vốn khác	27.087.498.746	6.232.369.205
	545.395.148.936	167.267.575.896

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.554.262.469	211.284.917.137
Chi phí nhân công	56.057.753.859	17.746.036.822
Chi phí khấu hao tài sản cố định	551.764.490	272.441.091
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.296.276.561.610	592.979.914.507
Chi phí khác	28.970.584.635	35.965.463.835
	1.560.410.927.062	858.248.773.392

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng	25.842.575.343	60.964.219.180
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.734.148.891	18.633.897.034
	58.576.724.234	79.598.116.214
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	35.121.643.836

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lãi vay	76.668.420.564	56.703.661.829
Lãi trái phiếu	-	31.711.955.554
Phí lưu ký	-	548.600.000
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	-	186.192.424
Phí cam kết rút vốn	1.719.999.999	-
	78.388.420.563	89.150.409.807
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	3.428.374.824

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.555.254.682	-
	1.555.254.682	-

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	9.174.714.361	10.145.731.061
Chi phí khấu hao tài sản cố định	160.641.471	112.864.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.157.819.902	945.791.482
Chi phí khác	2.737.038.846	2.149.590.242
	13.230.214.580	13.353.977.239

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	10.964.229.990	2.075.481.634
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.964.229.990	2.075.481.634

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 kỳ:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần S - Decoro	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nhà Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty TNHH Dynamic Innovation (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
24	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 01 năm 2026

(ii) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 11 tháng 02 năm 2026

(iii) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2026

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	11.821.086.516
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	116.129.576.897	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	43.007.436.163
Công ty Cổ phần Marina 3	19.009.322.204	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	285.239.506
	135.138.899.101	55.113.762.185
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	173.224.130.062	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	107.401.880.275	71.524.815.209
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	748.120.686	518.004.227
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	358.322.564	442.157.892
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	75.864.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	8.363.636	-
	281.740.817.223	72.560.841.328
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	35.121.643.836
	-	35.121.643.836
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	-	2.879.774.824
Công ty Cổ phần KS Group	-	2.879.774.824
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	-	548.600.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	548.600.000
	-	3.428.374.824

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

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	403.002.184.289	438.352.184.289
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	517.533.035.567	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	46.912.383.285	84.178.178.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Không còn là bên liên quan	45.914.253.325
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	-	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	2.695.955.759	5.445.955.759
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	4.063.297.093	4.063.297.093
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.301.654.698
Công ty Cổ phần Marina 3	16.596.441.123	-
	990.803.297.116	1.002.443.181.504
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	172.710.534.066	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Không còn là bên liên quan	23.833.408.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.429.504.019
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	317.863.247	317.863.247
	175.457.901.332	223.291.702.107
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	-	40.945.478.537
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	40.945.478.537
	-	40.945.478.537
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.849.161.608	35.882.161.608
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.058.233.361	3.894.152.565
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	2.502.428.514	1.935.903.281
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	764.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	820.318.095	427.787.407
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	289.397.904	226.450.372
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	219.000.000	219.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	39.391.569.174	-
	84.457.548.639	47.677.395.216

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

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	359.500.000.000	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	185.435.030	-
	363.946.304.817	447.244.683.089

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

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	180.000.000	180.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)	30.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)	-	30.000.000
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên	30.000.000	30.000.000

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

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

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

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	979.364.128	2.735.447.361
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2026)	254.653.061	348.889.785
	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)		
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	296.787.598	900.500.000
Ông Phan Ích Long	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	364.250.000	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	63.673.469	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	341.091.046
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	739.466.530
Ông Vũ Anh Phương	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	405.500.000
		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
Người quản lý khác	Chức vụ	480.639.244	450.000.000
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025)	480.639.244	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	450.000.000

29. THÔNG TIN SO SÁNH

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

Chỉ tiêu	31/12/2025		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	1.449.925.000.000	1.449.925.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.449.925.000.000	(1.449.925.000.000)	-

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 28 tháng 4 năm 2026