

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý III năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	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

CHỖ ĐÓNG CHỮ VÀ CHỮ KÝ
CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.745.351.626.345	6.624.413.872.475
I. Tiền	110	4	5.350.141.720	75.613.296.176
1. Tiền	111		5.350.141.720	75.613.296.176
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.741.792.750.583	5.885.284.847.974
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	3.530.291.767.554	2.670.988.234.879
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.528.110.879.523	2.203.055.288.337
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.512.300.000.000	889.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	171.090.103.506	121.941.324.758
III. Hàng tồn kho	140	9	997.680.465.402	646.675.969.536
1. Hàng tồn kho	141		1.010.191.566.654	657.962.850.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.511.101.252)	(11.286.881.195)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		528.268.640	16.839.758.789
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		528.268.640	142.874.545
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.696.884.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.619.209.455.452	1.619.921.776.054
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.608.944.303	5.161.454.815
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.575.231.491	5.161.454.815
- Nguyên giá	222		10.563.041.893	10.274.670.075
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.987.810.402)	(5.113.215.260)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	1.033.712.812	-
- Nguyên giá	228		1.244.594.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(210.881.188)	(200.000.000)
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. Đầu tư tài chính dài hạn	250		108.840.000.000	108.840.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	12	108.840.000.000	108.840.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.979.922.371	5.139.732.461
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	3.979.922.371	5.139.732.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.364.561.081.797	8.244.335.648.529

8784
ÔNG
PHI
P ĐC
Y D
SCG
PHỐ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			30/09/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.864.793.125.151	6.928.651.133.846
I. Nợ ngắn hạn	310		8.853.955.801.832	6.455.501.133.846
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.011.986.233.760	986.976.531.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	2.058.445.694.498	230.060.204.813
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	63.159.494.849	27.119.297.752
4. Phải trả người lao động	314		11.263.245.521	16.552.515.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.729.542.666.570	1.350.822.269.245
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	18.607.510.144	9.027.784.798
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	3.960.950.956.490	3.834.942.529.767
II. Nợ dài hạn	330		1.010.837.323.319	473.150.000.000
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	15	865.650.000.000	473.150.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	145.187.323.319	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.499.767.956.646	1.315.684.514.683
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.499.767.956.646	1.315.684.514.683
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		649.917.556.646	465.834.114.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		465.834.114.683	272.293.552.414
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		184.083.441.963	193.540.562.269
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.364.561.081.797	8.244.335.648.529



Nguyễn Mai Hương
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho quý II năm 2025 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.257.232.362.954	552.432.388.235	3.128.231.720.597	1.222.116.975.981
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.257.232.362.954	552.432.388.235	3.128.231.720.597	1.222.116.975.981
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	1.161.927.461.801	497.634.252.042	2.836.005.173.537	1.086.559.955.038
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		95.304.901.153	54.798.136.193	292.226.547.060	135.557.020.943
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	111.382.929.033	82.962.830.267	263.222.529.426	291.925.275.820
7. Chi phí tài chính	22	26	95.415.321.239	80.778.633.717	281.819.143.742	248.673.725.134
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		94.656.324.611	80.027.512.683	279.582.397.461	246.436.689.642
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	17.610.094.956	11.840.307.393	45.566.881.642	32.481.137.378
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		93.662.413.991	45.142.025.350	228.063.051.102	146.327.434.251
11. Thu nhập khác	31		2.460.287.225	427.275.625	3.256.726.547	1.126.944.594
12. Chi phí khác	32		79.040.308	3.240.222.863	952.378.379	3.435.777.760
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		2.381.246.917	(2.812.947.238)	2.304.348.168	(2.308.833.166)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		96.043.660.908	42.329.078.112	230.367.399.270	144.018.601.085
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	19.236.536.181	5.996.372.544	46.283.957.307	14.349.779.666
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		76.807.124.727	36.332.705.568	184.083.441.963	129.668.821.419

Nguyễn Mai Hương
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	230.367.399.270	144.018.601.085
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	885.476.330	758.026.720
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	(62.698.364)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(263.222.529.426)	(291.807.569.861)
Chi phí lãi vay	06	280.155.056.742	246.436.689.642
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	249.409.622.973	99.343.049.222
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.184.598.630.211)	(442.869.579.554)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(352.228.715.923)	85.283.323.515
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.626.750.943.683	347.340.865.887
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	774.415.995	3.197.526.484
Tiền lãi vay đã trả	14	(275.107.846.716)	(251.143.573.443)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.700.000.000)	(26.950.664.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.047.299.789.801	(185.799.052.695)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.332.965.818)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.860.000.000.000)	(652.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	237.000.000.000	432.347.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	236.146.930.800	457.807.455.990
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.388.186.035.018)	237.597.518.808
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.651.417.466.158	161.104.883.338
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.380.794.375.397)	(257.149.331.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	270.623.090.761	(96.044.447.990)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(70.263.154.456)	(44.245.981.877)
Tiền đầu kỳ	60	75.613.296.176	88.091.914.912
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	5.350.141.720	43.845.933.035



Nguyễn Mai Hương
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

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 10 ngày 31 tháng 07 năm 2025.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 445 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 369 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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, 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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng Quý 3

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

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

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

Kỳ kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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 Bảng cân đối kế toán 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: Chi phí giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, 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 Bảng cân đối kế toán 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 Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	69.154.960	321.198.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.280.986.760	75.292.098.058
Tiền đang chuyển	-	-
	5.350.141.720	75.613.296.176

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không phải các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	895.333.465.338	965.248.126.651
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An hưng	178.831.622.860	683.794.591.894
Công ty TNHH JH	428.060.360.689	516.965.499.945
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	355.836.154.852	121.330.572.330
Khác	1.672.230.163.815	383.649.444.059
	3.530.291.767.554	2.670.988.234.879
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.176.980.468.215	1.063.016.918.003

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	158.682.408.655	641.714.607.885
Khác	1.563.228.470.868	755.140.680.452
	2.528.110.879.523	2.203.055.288.337
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	167.111.912.674	644.637.036.143
b. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn (i)	650.000.000.000	-
Công ty TNHH King Square (ii)	591.000.000.000	-
Công ty TNHH thương mại Golden Great (iii)	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	292.300.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH công nghệ chiếu sáng Hà Nội (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	162.000.000.000
ông ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (vi)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (vii)	135.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú	-	75.000.000.000
	2.512.300.000.000	889.300.000.000

(i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH một Thành Viên Dương Văn vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 45 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 10 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(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 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 05 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(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 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 09 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(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/HĐCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp

(v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0107/2024/HĐCV/SCG-CSHN ngày 01 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(vi) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0307/2024/HDCV/SCG-ĐP ngày 03 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(vii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm cố định 40 ngày, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 09 tháng 8 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Lãi dự thu	149.888.140.999	116.874.295.797
- Lãi cho vay	128.958.372.601	73.222.972.603
- Lãi ứng trước hợp đồng	20.929.768.398	43.651.323.194
Phải thu khác	21.201.962.507	5.067.028.961
	171.090.103.506	121.941.324.758
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	15.499.097.166	24.317.613.604

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.010.191.566.654	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)
	1.010.191.566.654	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(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 tại ngày 30/09/2025. Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Noble Capital Thăng Long	151.730.590.263	-	76.445.059.567	-
Dự án Royal Capital	99.701.894.441	-	66.924.830.569	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	184.360.381.530	-	142.695.118.343	-
Dự án Sunshine Empire	123.014.552.446	-	71.024.598.086	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	34.008.196.672	-	59.793.650.808	-
Dự án khách sạn Sao Mai Hùng Dũng Phú Yên	28.196.494.753	-	29.991.751.116	-
Các dự án khác	389.179.456.549	(12.511.101.252)	211.087.842.242	(11.286.881.195)
	1.010.191.566.654	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	416.000.000	3.940.588.257	5.918.081.818	10.274.670.075
Mua sắm trong kỳ	-	288.371.818	-	288.371.818
Số dư cuối kỳ	416.000.000	4.228.960.075	5.918.081.818	10.563.041.893
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	348.903.239	2.269.548.507	2.494.763.514	5.113.215.260
Khấu hao trong kỳ	52.000.002	351.452.250	471.142.890	874.595.142
Số dư cuối kỳ	400.903.241	2.621.000.757	2.965.906.404	5.987.810.402
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	67.096.761	1.671.039.750	3.423.318.304	5.161.454.815
Tại ngày cuối kỳ	15.096.759	1.607.959.318	2.952.175.414	4.575.231.491

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	200.000.000
Tăng trong năm	1.044.594.000
Số dư cuối năm	1.244.594.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	200.000.000
Khấu hao trong năm	10.881.188
Số dư cuối năm	210.881.188
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	1.033.712.812

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	528.268.640	142.874.545
	528.268.640	142.874.545
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	3.515.323.071	4.972.262.005
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	286.106.112	-
Công cụ, dụng cụ khác	178.493.188	167.470.456
	3.979.922.371	5.139.732.461

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Giá trị/Số có khả năng trả nợ		
Công ty cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	85.625.941.998
Công ty Cổ phần Fountech	49.621.763.065	16.648.437.454
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	6.193.964.225	229.815.835.444
Các đối tượng khác	883.778.287.440	654.886.316.671
	1.011.986.233.760	986.976.531.567
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	26.989.490.302	30.781.251.687

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	133.634.237.003	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Khác	45.550.587.708	19.461.994.365
	2.058.445.694.498	230.060.204.813
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	28.928.732.892	61.598.210.448
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	392.500.000.000	-
	865.650.000.000	473.150.000.000
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	392.500.000.000	473.150.000.000

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	251.600.898.577	244.420.605.491	7.180.293.086
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.119.092.973	46.283.957.307	17.700.000.000	53.703.050.280
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.204.779	5.359.046.275	5.883.397.642	1.475.853.412
Thuế khác	-	807.298.071	7.000.000	800.298.071
	27.119.297.752	304.051.200.230	268.011.003.133	63.159.494.849

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	215.582.783.535	299.010.136.998
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	206.222.653.701	200.313.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	68.482.263.219	137.648.614.560
Dự án Noble Capital Thăng Long	279.732.791.075	-
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	696.522.175.040	450.850.517.687
	1.729.542.666.570	1.350.822.269.245

(i) Chi phí phải trả các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2025.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lãi vay phải trả	12.175.409.568	7.700.858.823
Khác	6.432.100.576	1.326.925.975
	18.607.510.144	9.027.784.798

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2025			Trong kỳ			Tại ngày 30/09/2025	
	VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND	Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn								
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	2.352.444.343.487	2.352.444.343.487	2.352.444.343.487	1.506.230.142.839	1.380.794.375.397		2.477.880.110.929	2.477.880.110.929
	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000		674.246.498.323		1.090.893.501.677	1.090.893.501.677
Ngân hàng thương mại Cổ phần Kiên Long - CN Hà Nội (ii)	587.304.343.487	587.304.343.487	587.304.343.487	784.072.197.862	695.620.096.322		675.756.445.027	675.756.445.027
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)				497.990.934.068	10.927.780.752		487.063.153.316	487.063.153.316
Ngân hàng TMCP Quân Đội (iv)				224.167.010.909	-		224.167.010.909	224.167.010.909
b. Vay dài hạn đến hạn trả	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	(572.659.281)		1.483.070.845.561	1.483.070.845.561
Trái phiếu phát hành (v)	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	(572.659.281)		1.483.070.845.561	1.483.070.845.561
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	-			1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(755.113.720)	(755.113.720)	(755.113.720)	-	(572.659.281)		(182.454.439)	(182.454.439)
	3.834.942.529.767	3.834.942.529.767	3.834.942.529.767	1.506.230.142.839	1.380.221.716.116		3.960.950.956.490	3.960.950.956.490

- (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 Kế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 24 tháng 9 năm 2022. Theo Phụ lục hợp đồng số 05/PL ngày 23 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khoản vay được gia hạn thêm 12 tháng tính từ ngày đến hạn thanh toán. Ngày đến hạn thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
 - Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).

- Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/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 (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
- 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 thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 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 thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 1.600.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số NDD/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đồng cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
 - (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 319/24/HĐTD ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng sửa đổi số 319/24/HĐTD-02 ngày 18 tháng 11 năm 2024, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 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 kiểm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 13 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024 và số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuần Phú Lăng Cỏ (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²" và "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cỏ tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
 - Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2024/HĐTC/TT1TT2/TĐ-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13 phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Palace Long Biên).
- (iii) 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 kiểm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 25 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 0083a/2025/HĐTC-PN/SHB.110100 ngày 26/05/2025 giữa Liên danh công ty cổ phần đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn, Đầu tư và thương mại Tân Cương (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn – Trung Tâm Kinh Doanh (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác 42 lô đất liền kề trong phạm vi Zone 1 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do công ty cổ phần Đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và Thương Mại Tân Cương làm chủ.

(iv) Phân 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, chỉ tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh đầu tư thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên(dự án Noble Crystal Long Biên)
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10/12/2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng – Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, 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)

(vi) Phân ánh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind - bên liên quan của Công ty nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 6 năm 2023, trên cơ sở quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 486.628.900.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 24.606.800.000 VND), (Thuyết minh số 27).

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2025			Trong kỳ			Tại ngày 30/09/2025		
	VND			VND			VND		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm			Số có khả năng trả nợ		
Vay trung dài hạn									
Ngân hàng TMCP Phát Triển Thành Phố Hồ	-	-	145.187.323.319	-			145.187.323.319		
Chí Minh - CN Hải Phòng(i)	-	-	145.187.323.319	-			145.187.323.319		
	-	-	145.187.323.319	-			145.187.323.319		

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng – Thành phố Hải Phòng ngày 29 tháng 09 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 660.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn 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 Kế 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.

21. 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 2024				
Số dư đầu năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	272.293.552.414	1.122.143.952.414
Lợi nhuận trong năm	-	-	193.540.562.269	193.540.562.269
Số dư cuối năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Số dư đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	184.083.441.963	184.083.441.963
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	649.917.556.646	1.499.767.956.646

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 9 ngày 24 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông (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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.247.927.575.257	546.803.818.728
Doanh thu bán hàng hóa	-	2.785.004.000
Doanh thu khác	9.304.787.697	2.843.565.507
	1.257.232.362.954	552.432.388.235
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	355.530.893.710	91.813.213.396

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.152.622.674.104	492.005.682.535
Giá vốn hàng hóa	-	2.785.004.000
Giá vốn khác	9.304.787.697	2.843.565.507
	1.161.927.461.801	497.634.252.042

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	142.006.419.702	111.897.906.915
Chi phí nhân công	57.591.739.382	56.071.898.378
Chi phí khấu hao tài sản cố định	307.175.232	201.696.972
Chi phí dịch vụ mua ngoài	792.124.688.674	241.745.070.677
Chi phí khác	29.350.149.760	14.274.662.978
	1.021.380.172.750	424.191.235.920

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng	55.137.008.219	62.349.786.302
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	56.245.920.814	20.613.043.965
	111.382.929.033	82.962.830.267
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	25.607.276.712	35.932.931.507

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Lãi vay	62.247.240.006	47.618.428.078
Lãi trái phiếu	32.409.084.605	32.409.084.605
Phí lưu ký	560.791.000	560.791.000
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	198.205.628	190.330.034
	95.415.321.239	80.778.633.717
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	14.926.361.920	1.805.474.065

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	12.004.435.271	8.112.145.562
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	680.922.079	683.907.973
Chi phí khấu hao tài sản cố định	128.088.188	111.738.408
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.276.916.954	1.956.975.239
Chi phí khác	519.732.464	975.540.211
	17.610.094.956	11.840.307.393

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	19.236.536.181	5.996.372.544
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19.236.536.181	5.996.372.544

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

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 Sunshine Marina Nha Trang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn
7	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần tư vấn, đầu tư và thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty TNHH Nhân lực S.manpower	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA(i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang(ii)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
23	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Các công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 8 năm 2025

(ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 06 tháng 8 năm 2025

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

	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	104.968.023.965	28.110.312.298
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	10.999.609.991	61.639.797.299
Công ty TNHH đầu tư bất động sản Hemera	208.735.118.508	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	-	2.063.103.799
Công ty CP Marina 3	17.274.669.905	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Smart	13.553.471.341	
	355.530.893.710	91.813.213.396
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	432.137.854	426.051.062
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	8.740.740	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	370.920.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	463.629.425	378.875.383
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	198.263.730.120	51.752.034.465
Công ty CP S-Decoro	2.925.093.538	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	45.000.000	-
	202.509.251.677	52.556.960.910
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.607.276.712	35.932.931.507
	25.607.276.712	35.932.931.507
	Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	14.365.570.920	1.244.683.065
Công ty Cổ phần KS Group	14.365.570.920	1.244.683.065
Phí lưu ký trái phiếu	560.791.000	560.791.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	560.791.000	560.791.000
	14.926.361.920	1.805.474.065

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	895.333.465.338	965.248.126.651
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	133.863.974.419	86.186.518.330
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	308.058.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	3.480.191.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.301.654.698	2.301.654.698
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là Bên liên quan	5.570.600.364
Công ty TNHH đầu tư bất động sản Hemera	119.546.552.713	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	229.826.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	14.908.818.475	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	10.717.943.905	-
	1.176.980.468.215	1.063.016.918.003
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	158.682.408.655	641.714.607.885
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.429.504.019	2.203.971.411
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	-	718.456.847
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	6.000.000.000	-
	167.111.912.674	644.637.036.143
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	15.499.097.166	24.317.613.604
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	15.499.097.166	24.317.613.604
	15.499.097.166	24.317.613.604

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

	Tại ngày 30/09/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.009.576.736	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	15.860.472.565	16.325.496.705
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.780.814.061	158.270.089
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	993.690.084	4.581.600
Công ty Cổ phần tư vấn, đầu tư và thương mại Tân Cương	-	622.440
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	187.335.835	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	3.159.101.021	-
	26.989.490.302	30.781.251.687
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Home	-	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 Marina 3	24.667.863.105	-
	28.928.732.892	61.598.210.448
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	Không còn là Bên liên quan	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	392.500.000.000	-
	392.500.000.000	473.150.000.000
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	486.628.900.000	24.606.800.000
	486.628.900.000	24.606.800.000

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

		Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
		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 III năm 2025	Quý III năm 2024
		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 (Miễn nhiệm Trưởng ban kiểm soát ngày 13 tháng 4 năm 2025)	15.000.000	30.000.000
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 (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	15.000.000	15.000.000

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

		Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	1.640.279.130	2.502.259.398
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc	1.181.369.230	900.000.000
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	519.149.231
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	339.648.063
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	338.462.104
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	405.000.000
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	282.169.900	-
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	176.740.000	-
Ông Nguyễn Văn Ty	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2025)	135.722.308	-
		Quý III năm 2025	Quý III năm 2024
		VND	VND
Người quản lý khác	Chức vụ	403.319.149	450.000.000
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng(bổ nhiệm ngày 17 tháng 09 năm 2025)	13.000.000	-
Ông Nguyễn Viết Nhâm	Kế toán trưởng(bổ nhiệm ngày 06 tháng 08 năm 2025, miễn nhiệm ngày 17/09/2025)	122.872.340	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng(miễn nhiệm ngày 06 tháng 8 năm 2025)	267.446.809	450.000.000



Nguyễn Mai Hương
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2025