

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
XÂY
DỰNG
SCG

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG SCG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Quận Nam Từ Liêm,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG
SCG,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-01-30 16:49:21
Foxit PhantomPDF Version:
9.5.0

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 IV 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 - 31

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

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		11.406.574.536.691	6.624.413.872.475
I. Tiền	110	4	56.417.623.512	75.613.296.176
1. Tiền	111		56.417.623.512	75.613.296.176
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.210.818.655.145	5.885.284.847.974
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	4.630.755.719.791	2.670.988.234.879
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.984.334.777.885	2.203.055.288.337
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.449.925.000.000	889.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	145.803.157.469	121.941.324.758
III. Hàng tồn kho	140	9	2.139.023.172.164	646.675.969.536
1. Hàng tồn kho	141		2.151.534.273.416	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		315.085.870	16.839.758.789
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		315.085.870	142.874.545
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.696.884.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		119.566.436.839	1.619.921.776.054
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	-	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.884.393.271	5.161.454.815
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.883.324.023	5.161.454.815
- Nguyên giá	222		11.189.491.893	10.274.670.075
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.306.167.870)	(5.113.215.260)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.001.069.248	-
- Nguyên giá	228		1.244.594.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(243.524.752)	(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	11	108.840.000.000	108.840.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.061.454.790	5.139.732.461
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	4.061.454.790	5.139.732.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		11.526.140.973.530	8.244.335.648.529

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.892.865.238.068	6.928.651.133.846
I. Nợ ngắn hạn	310		9.235.847.471.416	6.455.501.133.846
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.146.622.874.706	986.976.531.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.408.060.997.565	230.060.204.813
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	119.056.542.602	27.119.297.752
4. Phải trả người lao động	314		23.820.206.966	16.552.515.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	3.263.216.974.926	1.350.822.269.245
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	11.863.851.349	9.027.784.798
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	2.263.206.023.302	3.834.942.529.767
II. Nợ dài hạn	330		657.017.766.652	473.150.000.000
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	473.150.000.000	473.150.000.000
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	183.867.766.652	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.633.275.735.462	1.315.684.514.683
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1.633.275.735.462	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		783.425.335.462	465.834.114.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể 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		317.591.220.779	193.540.562.269
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.526.140.973.530	8.244.335.648.529

Ngô Minh Đoàn

Đỗ Văn Khải



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	3.110.867.284.305	1.128.625.446.945	6.239.099.004.902	2.350.742.422.926
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		3.110.867.284.305	1.128.625.446.945	6.239.099.004.902	2.350.742.422.926
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	2.918.395.765.586	1.080.769.711.279	5.754.400.939.123	2.117.169.286.869
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		192.471.518.719	47.855.735.666	484.698.065.779	233.573.136.057
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	92.292.775.017	83.100.930.895	355.515.304.443	375.026.206.715
7. Chi phí tài chính	22	24	94.284.354.433	84.170.977.650	376.103.498.175	332.844.702.784
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		81.647.203.994	83.419.856.616	361.229.601.455	329.856.546.258
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	23.573.252.458	19.673.217.933	69.140.134.100	51.985.012.545
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		166.906.686.845	27.112.470.978	394.969.737.947	223.769.627.443
11. Thu nhập khác	31		686.602.810	93.678.058	3.943.329.357	1.220.622.652
12. Chi phí khác	32		554.848.846	531.322.234	1.507.227.225	3.967.099.994
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		131.753.964	(437.644.176)	2.436.102.132	(2.746.477.342)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		167.038.440.809	26.674.826.802	397.405.840.079	221.023.150.101
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	33.530.661.993	3.862.515.832	79.814.619.300	27.482.587.832
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		133.507.778.816	22.812.310.970	317.591.220.779	193.540.562.269



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025	Từ ngày 01/01/2024
		đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	397.405.840.079	221.023.150.101
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.236.477.362	1.200.644.653
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	11.224.182.831
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(355.515.304.443)	(375.026.206.715)
Chi phí lãi vay	06	93.547.203.994	330.613.728.784
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	137.898.437.049	189.035.499.654
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(163.735.259.712)	(1.213.030.999.295)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.493.571.422.685)	(419.179.225.785)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.294.917.447.402	1.190.481.543.810
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	906.066.346	6.249.408.461
Tiền lãi vay đã trả	14	(89.880.719.968)	(376.450.952.600)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.119.092.973)	(29.314.159.665)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.661.415.455.459	(652.208.885.420)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.400.915.818)	(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	434.755.305.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	333.413.641.228	527.377.767.707
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.291.987.274.590)	309.575.254.525
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.825.728.020.986	695.571.527.296
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.214.351.874.519)	(365.416.515.137)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.388.623.853.533)	330.155.012.159
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(19.195.672.664)	(12.478.618.736)
Tiền đầu kỳ	60	75.613.296.176	88.091.914.912
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	56.417.623.512	75.613.296.176

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 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 12 năm 2025 là: 518 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.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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:

<u>Tên công ty con</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ phần sở hữu</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động chính</u>
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 Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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. 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:

	<u>Số năm</u>
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 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	100.280.763	321.198.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.917.342.749	75.292.098.058
Tiền đang chuyển	400.000.000	-
	56.417.623.512	75.613.296.176

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng không phải các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	438.352.184.289	965.248.126.651
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An hưng	561.622.860	683.794.591.894
Công ty TNHH JH	553.994.033.748	516.965.499.945
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	138.750.737.575	121.330.572.330
Khác	3.499.097.141.319	383.649.444.059
	4.630.755.719.791	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 28)	1.002.443.181.504	1.063.016.918.003

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty 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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	80.760.288.429	641.714.607.885
Khác	2.097.374.489.456	755.140.680.452
	2.984.334.777.885	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 28)	223.289.702.107	644.637.036.143
b. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	-	392.813.000.000
	-	1.500.000.000.000

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn (i)	42.625.000.000	-
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
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
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (vii)	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú	-	75.000.000.000
	1.449.925.000.000	889.300.000.000

b. Phải thu về cho vay dài hạn

Công ty TNHH công nghệ chiếu sáng Hà Nội (i)	-	-
ông ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (ii)	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iii)	-	-
	-	-

(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 Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0107/2024/HDCV/SCG-CSHN ngày 01 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đã được đáo hạn, Công ty vay đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi.

(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 đã được đáo hạn, Công ty vay đã thanh toán đầy đủ gốc và lãi.

(vii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HDCV/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.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Lãi dự thu	138.975.959.012	116.874.295.797
- Lãi cho vay	68.521.201.024	73.222.972.603
- Lãi ứng trước hợp đồng	70.454.757.988	43.651.323.194
Phải thu khác	6.827.198.457	5.067.028.961
	145.803.157.469	121.941.324.758
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	40.945.478.537	24.317.613.604

9. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	856.238.630.505	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)
Hàng hoá	1.295.295.642.911	-	-	-
Tổng	2.151.534.273.416	(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 quá trình xây dựng. Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ
VND	VND	VND	VND
Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc
-	76.445.059.567	-	76.445.059.567
-	66.924.830.569	-	66.924.830.569
-	142.695.118.343	-	142.695.118.343
-	126.910.219.540	-	126.910.219.540
-	691.509.329	-	691.509.329
-	45.925.151.310	-	45.925.151.310
-	559.381.791.105	(12.511.101.252)	(12.511.101.252)
(11.286.881.195)	856.238.630.505	(11.286.881.195)	856.238.630.505

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

10.1. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tổng	Phương tiện vận tải	Máy móc và thiết bị	Nhà cửa và vật kiến trúc	NGUYỄN GIÀ	Số dư đầu kỳ	Mua sắm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
10.274.670.075	5.918.081.818	3.940.588.257	416.000.000	416.000.000	416.000.000	441.500.000	857.500.000
914.821.818	-	473.321.818	441.500.000	441.500.000	441.500.000	-	857.500.000
11.189.491.893	5.918.081.818	4.413.910.075	857.500.000	857.500.000	857.500.000	5.918.081.818	11.189.491.893
5.113.215.260	2.494.763.514	2.269.548.507	348.903.239	348.903.239	348.903.239	61.318.983	410.222.222
1.192.952.610	628.190.520	503.443.107	61.318.983	61.318.983	61.318.983	503.443.107	1.192.952.610
6.306.167.870	3.122.954.034	2.772.991.614	410.222.222	410.222.222	410.222.222	3.122.954.034	6.306.167.870
5.161.454.815	3.423.318.304	1.671.039.750	67.096.761	67.096.761	67.096.761	3.423.318.304	5.161.454.815
4.883.324.023	2.795.127.784	1.640.918.461	447.277.778	447.277.778	447.277.778	2.795.127.784	4.883.324.023

10.2. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tổng	Chương trình phần mềm	NGUYỄN GIÀ	Số dư đầu kỳ	Mua sắm trong kỳ	Số dư cuối kỳ	GIẢ TRỊ HA O MÓN LŨY KẾ	Số dư đầu kỳ	Khấu hao trong kỳ	Giảm do phân loại lại	Số dư cuối kỳ	GIẢ TRỊ CÒN LẠI	Tại ngày đầu kỳ	Tại ngày cuối kỳ
VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000	43.524.752	-	243.524.752	1.001.069.248	-	1.001.069.248
200.000.000	1.044.594.000	1.044.594.000	1.044.594.000	1.044.594.000	1.044.594.000	200.000.000	200.000.000	43.524.752	-	243.524.752	1.001.069.248	-	1.001.069.248

11. 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	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2025	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	315.085.870	142.874.545
	315.085.870	142.874.545
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	3.474.557.184	4.972.262.005
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	259.403.196	-
Công cụ, dụng cụ khác	327.494.410	167.470.456
	4.061.454.790	5.139.732.461

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
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	42.914.532.495	229.815.835.444
Các đối tượng khác	981.694.360.116	654.886.316.671
	1.146.622.874.706	986.976.531.567
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	47.677.395.216	30.781.251.687

14. 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 Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	63.180.522.295	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Khác	26.949.605.483	19.461.994.365
	2.408.060.997.565	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 28)	447.244.683.089	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
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	473.150.000.000

15. 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 31/12/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	502.446.055.987	464.001.975.531	38.444.080.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.119.092.973	79.814.619.300	25.119.092.973	79.814.619.300
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.204.779	6.827.388.316	8.029.750.249	797.842.846
Thuế khác	-	1.116.997.918	1.116.997.918	-
	27.119.297.752	590.205.061.521	498.267.816.671	119.056.542.602

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	185.904.916.479	299.010.136.998
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	204.761.474.966	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	68.189.482.793	137.648.614.560
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	2.541.361.100.688	450.850.517.687
	<u>3.263.216.974.926</u>	<u>1.350.822.269.245</u>

(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 12 năm 2025.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Tại ngày</u>	<u>Tại ngày</u>
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Lãi vay phải trả	11.367.342.849	7.700.858.823
Khác	496.508.500	1.326.925.975
	<u>11.863.851.349</u>	<u>9.027.784.798</u>

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
 - Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HĐTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).
 - Hợp đồng thế chấp số NTTVAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 14.400.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số HKTAN/2025/VPB-SCG ngày 11 tháng 09 năm 2025 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán hình thành trong tương lai của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 1.600.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số NDĐ/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đông cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024 và số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: “Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²” và “Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²” thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 05 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án nhà ở cao tầng kết hợp DVTM và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Hà Nội.
- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 222/2024/HĐTC/River Wind-SCG ngày 06 tháng 06 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư River Wind liên quan đến dự án Trường học liên cấp tại ô đất ký hiệu THLC thuộc dự án “Khu đô thị Nam Thăng Long” giai đoạn II, Phường Đông Ngạc và Phường Phú Thượng, Hà Nội.
- (iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Trung tâm kinh doanh theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng các Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 25 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 0083a/2025/HĐTC-PN/SHB.110100 ngày 26/05/2025 giữa Liên danh công ty cổ phần đầu tư DIA và Công ty cổ phần tư vấn, Đầu tư và thương mại Tân Cương (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Hà Nội – Sài Gòn – Trung Tâm Kinh Doanh (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ việc đầu tư kinh doanh, khai thác 42 lô đất liền kề trong phạm vi **Zone 1** thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị 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) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 318848.25.065.5083600.TD ngày 10 tháng 07 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn vay là 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28/07/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH kinh doanh đầu tư thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc 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).



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

19. VAY DÀI HẠN

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

- (i) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP phát triển TP Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hải Phòng – Thành phố Hải Phòng ngày 29 tháng 09 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 660.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay bổ sung vốn để thực hiện hợp đồng đã ký với Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An hoặc được quy định cụ thể trong từng Kế ước nhận nợ. Thời hạn vay là 18 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay được quy định trên kế ước nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của Hợp đồng là 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 14480/25MB/HĐBĐ ngày 29/09/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày 21/08/2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Nhật An liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp Dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ.

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu 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 31 tháng 12 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	-	-	317.591.220.779	317.591.220.779
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	783.425.335.462	1.633.275.735.462

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 2024: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2025 VND	Quý IV năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.098.680.400.309	1.123.090.133.312
Doanh thu khác	12.186.883.996	5.535.313.633
	3.110.867.284.305	1.128.625.446.945
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	561.499.838.011	48.331.278.890

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.906.208.881.590	1.078.252.313.090
Giá vốn khác	12.186.883.996	2.517.398.189
	2.918.395.765.586	1.080.769.711.279

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	410.155.698.814	425.151.789.369
Chi phí nhân công	127.645.793.088	53.262.961.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	604.948.258	289.824.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.557.619.758.833	923.137.726.799
Chi phí khác	45.725.826.051	75.012.385.440
	3.141.752.025.043	1.476.854.687.519

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng	51.863.236.166	62.349.786.302
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.429.538.851	20.751.144.593
	92.292.775.017	83.100.930.895
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	25.446.381.371	35.932.931.507

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Lãi vay	49.238.119.389	51.010.772.011
Lãi trái phiếu	32.409.084.605	32.409.084.605
Phí lưu ký	554.696.000	560.791.000
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	182.454.439	190.330.034
Khác	11.900.000.000	-
	94.284.354.433	84.170.977.650
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	27.932.676.080	1.727.659.660

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	17.550.135.027	13.383.159.315
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	709.008.315	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	149.850.564	111.738.408
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.490.431.534	3.572.098.342
Chi phí khác	673.827.018	2.606.221.868
	23.573.252.458	19.673.217.933

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	33.530.661.993	3.862.515.832
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33.530.661.993	3.862.515.832

28. 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/cùng thành viên quản lý chủ chốt
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 Uniclouid	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uniclouid	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 TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt
21	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công Ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Dia (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công Ty TNHH Nhân Lực S.manpower (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Empire MP	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ & Tài Chính Noblex (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 06 tháng 08 năm 2025

(i) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 08 năm 2025

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

(iv) Công ty này là bên liên quan từ ngày 09/10/2025; Không còn là bên liên quan từ ngày 08/11/2025.

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

	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	204.847.442.030	28.069.460.854
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	19.971.401.432
Công ty TNHH đầu tư bất động sản Hemera	254.848.647.966	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	81.483.604
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Smart	28.289.207.857	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	5.043.810.457	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	15.623.281.035	-
CÔNG TY CỔ PHẦN MARINA 3	27.472.851.471	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Empire Mp	25.374.597.195	-
Công ty Cổ phần S - Decoro		208.933.000
	561.499.838.011	48.331.278.890
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	365.000.597	421.259.703
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	36.217.164	-
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip		6.129.612.160
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	421.648.982	277.104.371
Công ty TNHH Dynamic Innovation	473.816.024.311	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	207.111.111	13.748.606.710
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	104.494.386.458	-
Công ty Cổ phần tư vấn, đầu tư và thương mại Tân Cương	-	78.852.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	75.001.409.435	242.678.884.161
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.243.584.342
Công Ty TNHH Nhân Lực S.MANPOWER	31.907.767.869	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ & Tài chính NOBLEX	46.500.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	717.013.232.142	-
	1.403.309.298.069	271.577.903.447
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.446.381.371	35.932.931.507
	25.446.381.371	35.932.931.507
	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	27.377.980.080	1.166.868.660
Công ty Cổ phần KS Group	27.377.980.080	1.166.868.660
Phí lưu ký trái phiếu	554.696.000	560.791.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	554.696.000	560.791.000
	27.932.676.080	1.727.659.660

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

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	438.352.184.289	965.248.126.651
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	84.178.178.852	86.186.518.330
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	3.480.191.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.301.654.698	2.301.654.698
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	-	5.570.600.364
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Smart	45.914.253.325	-
Công ty TNHH đầu tư bất động sản Hemera	394.783.092.518	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	229.826.300
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	4.063.297.093	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Empire Mp	27.404.564.970	-
	1.002.443.181.504	1.063.016.918.003
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	76.902.901.496	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	119.806.024.864	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.203.971.411
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	317.863.247	718.456.847
Công Ty TNHH Nhân Lực S.Manpower	23.833.408.481	-
	223.289.702.107	644.637.036.143
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	-
	-	-
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	40.945.478.537	24.317.613.604
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	40.945.478.537	24.317.613.604
	40.945.478.537	24.317.613.604

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

	Tại ngày <u>31/12/2025</u>	Tại ngày <u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	3.894.152.565	16.325.496.705
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.935.903.281	158.270.089
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	219.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	427.787.407	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	226.450.372	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.882.161.608	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
	<u>47.677.395.216</u>	<u>30.781.251.687</u>
	Tại ngày <u>31/12/2025</u>	Tại ngày <u>01/01/2025</u>
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	4.313.813.302	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	-
	<u>447.244.683.089</u>	<u>61.598.210.448</u>
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
	<u>-</u>	<u>473.150.000.000</u>
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	-	24.606.800.000
	<u>-</u>	<u>24.606.800.000</u>

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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	180.000.000	180.000.000
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	30.000.000
Bùi Văn Tư	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Hồ Đức Việt	Thành viên	30.000.000	30.000.000

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

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

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

		Quý IV	Quý IV
		năm 2025	năm 2024
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	2.392.510.282	4.059.374.549
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	1.295.377.660	1.509.353.148
Ông Phan Ích Long	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	290.596.735	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	405.505.173	-
Ông Nguyễn Văn Tý	Phó TGD thường trực (bổ nhiệm ngày 23/8/2025, miễn nhiệm ngày 17/01/2026)	401.030.714	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	1.241.348.496
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	608.528.405
Ông Vũ Anh Phương	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	700.144.500
		Quý IV	Quý IV
		năm 2025	năm 2024
		VND	VND
Người quản lý khác	Chức vụ	161.724.490	729.051.747
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	161.724.490	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	729.051.747



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc
Ngày 30 tháng 01 năm 2026