Deloitte.

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.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-03-30 20:15:38
Foxit PhantomPDF Version: 9.5.0

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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi tắt là "Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 23 tháng 8 năm 2025 đến ngày 17 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025 đến ngày 08 tháng 01 năm 2026)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)
Bà 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)
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0108704763 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0966 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Phan Ngọc Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1101-2023-001-1

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 30 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**11.741.727.709.929**	**6.988.808.528.333**
I.	**Tiền**	**110**	**5**	**57.613.527.813**	**78.072.128.418**
1.	Tiền	111		57.613.527.813	78.072.128.418
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.444.778.325.266**	**6.162.443.058.134**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.787.548.950.129	2.846.453.370.349
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.994.268.549.288	2.240.901.665.306
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.511.275.000.000	950.845.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	151.685.825.849	124.243.022.479
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**2.239.018.290.980**	**731.440.974.940**
1.	Hàng tồn kho	141		2.251.642.053.105	742.727.856.135
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.623.762.125)	(11.286.881.195)
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**317.565.870**	**16.852.366.841**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		317.565.870	155.482.597
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	16.696.884.244
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**20.631.784.116**	**1.512.741.375.763**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**-**	**1.500.000.000.000**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	-	1.500.000.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**6.467.695.476**	**6.351.897.498**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.466.626.228	6.109.493.213
	- Nguyên giá	*222*		*16.283.360.455*	*15.170.964.562*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.816.734.227)*	*(9.061.471.349)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		1.001.069.248	242.404.285
	- Nguyên giá	*228*		*2.868.594.000*	*1.824.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.867.524.752)*	*(1.581.595.715)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**780.588.778**	**780.588.778**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**13.383.499.862**	**5.608.889.487**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	13.210.619.033	5.436.008.658
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**11.762.359.494.045**	**8.501.549.904.096**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.079.753.540.574**	**7.142.008.121.025**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**9.422.735.773.922**	**6.668.858.121.025**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.226.897.595.715	1.066.933.207.764
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.466.249.486.588	293.738.927.658
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	122.962.682.507	31.256.347.787
4.	Phải trả người lao động	314		32.711.384.137	24.309.846.506
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	3.298.349.091.201	1.408.127.382.463
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	17	12.359.510.472	9.549.879.080
7.	Vay ngắn hạn	320	18	2.263.206.023.302	3.834.942.529.767
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**657.017.766.652**	**473.150.000.000**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	473.150.000.000	473.150.000.000
2.	Vay dài hạn	338	19	183.867.766.652	-
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.682.605.953.471**	**1.359.541.783.071**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**1.682.605.953.471**	**1.359.541.783.071**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền 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		819.571.752.011	496.468.697.981
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*496.468.697.981*	*298.647.895.718*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*323.103.054.030*	*197.820.802.263*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.183.801.460	13.222.685.090
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**11.762.359.494.045**	**8.501.549.904.096**

Ngô Minh Đoàn	**Đỗ Văn Khải**	**Nguyễn Xuân Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**22**	**6.520.580.662.435**	**2.705.064.519.164**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**6.520.580.662.435**	**2.705.064.519.164**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	6.016.429.647.781	2.443.376.435.568
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**504.151.014.654**	**261.688.083.596**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	360.973.274.336	380.441.028.292
6.	Chi phí tài chính	22	26	367.776.942.011	333.442.012.784
	- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	*23*		*361.229.601.455*	*329.856.546.258*
7.	Chi phí bán hàng	25		-	17.334.000
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	93.517.429.115	77.841.887.191
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**403.829.917.864**	**230.827.877.913**
10.	Thu nhập khác	31		4.148.204.708	1.341.629.864
11.	Chi phí khác	32		2.962.119.361	4.455.807.316
12.	**Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**1.186.085.347**	**(3.114.177.452)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**405.016.003.211**	**227.713.700.461**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	81.951.832.811	29.390.779.320
15.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**323.064.170.400**	**198.322.921.141**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	*61*		*323.103.054.030*	*197.820.802.263*
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*(38.883.630)*	*502.118.878*
16.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	3.801	2.327

Ngô Minh Đoàn	**Đỗ Văn Khải**	**Nguyễn Xuân Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***	***405.016.003.211***	***227.713.700.461***
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.041.191.915	2.341.744.627
Các khoản dự phòng	03	1.336.880.930	11.224.182.831
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(360.973.274.336)	(380.441.028.292)
Chi phí lãi vay	06	361.984.715.175	330.613.728.784
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***	***409.405.516.895***	***191.452.328.411***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.196.547.703.423)	(1.307.006.257.087)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.508.914.196.970)	(426.473.779.711)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.283.456.526.966	1.233.620.158.050
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.936.693.648)	12.288.507.752
Tiền lãi vay đã trả	14	(357.563.117.429)	(376.165.800.958)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(26.763.800.197)	(31.917.959.973)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.595.136.532.194***	***(704.202.803.516)***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.156.989.893)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.922.400.000.000)	(655.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.361.970.000.000	441.557.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	335.615.710.627	548.767.423.258
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(226.971.279.266)***	***334.767.486.076***
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 năm (50=20+30+40)	**50**	**(20.458.600.605)**	**(39.280.305.281)**
Tiền đầu năm	**60**	**78.072.128.418**	**117.352.433.699**
Tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**57.613.527.813**	**78.072.128.418**

Ngô Minh Đoàn	Đỗ Văn Khải	Nguyễn Xuân Anh
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính 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. Theo Quyết định số 515/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SCG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	95,00%	95,00%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90,00%	90,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,

- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty và các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Tiền

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

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 và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán 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 và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Thuê hoạt động

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí trả trước bao gồm phí cam kết rút vốn, giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng và các 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 năm theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; 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 và cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản ứng trước, các tài khoản tiền gửi và cho vay và lãi suất áp dụng.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay của nhà thầu để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng không được vốn hóa vào giá trị công trình xây dựng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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.

5. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	141.284.634	1.560.654.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	57.072.243.179	76.511.474.029
Tiền đang chuyển	400.000.000	-
	57.613.527.813	**78.072.128.418**

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	871.439.514.246	82.477.858.805
Công ty TNHH JH	553.994.033.748	516.965.499.945
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	502.471.985.437	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	444.046.230.982	973.152.892.612
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	394.783.092.518	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	388.540.265.252	-
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư VIR	309.632.485.785	-
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình	208.326.854.514	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	138.750.737.575	121.330.572.330
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	26.231.117.710	720.962.630.956
Các đối tượng khác	949.332.632.362	431.563.915.701
	4.787.548.950.129	**2.846.453.370.349**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**1.065.337.798.303**	**1.111.869.333.977**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, quyền đòi nợ của một số đối tượng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như trình bày tại Thuyết minh số 18 và 19.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (i)	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (i)	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân	300.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	211.283.624.862	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	119.808.024.864	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	76.902.901.496	641.714.607.885
Các đối tượng khác	1.480.073.998.066	792.987.057.421
	2.994.268.549.288	**2.240.901.665.306**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**223.291.702.107**	**644.637.036.143**
b. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	392.813.000.000
	-	**1.500.000.000.000**

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công Dự án Sunshine Crystal River (CT01) với lãi suất ứng trước là 13%/năm.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH King Square (i)	591.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (ii)	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iii)	292.300.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (iv)	61.350.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân (v)	42.625.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Great Point (vi)	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	162.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát	-	160.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome	-	61.545.000.000
	1.511.275.000.000	**950.845.000.000**

(i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH King Square vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2606/2025/HDCV/SCG-KS ngày 26 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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 Thương mại Golden Great vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3006/2025/HDCV/SCG-GG ngày 30 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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 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 tháng 12 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,0%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay được gia hạn đến 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.

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HDVV/SDECORO-HNV ngày 07 tháng 3 năm 2025 và Phụ lục số 01 ngày 06 tháng 3 năm 2026 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn với thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được gia hạn đến 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 Một thành viên Dương Vân vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2606/2025/HDCV/SCG-DV ngày 26 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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 Xây dựng Great Point vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3006/2025/HDCV/SCG-GP ngày 30 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi dự thu	143.570.447.229	118.212.883.520
- Lãi cho vay	*73.115.689.241*	*74.561.560.326*
- Lãi ứng trước theo hợp đồng	*70.454.757.988*	*43.651.323.194*
Khác	8.115.378.620	6.030.138.959
	151.685.825.849	**124.243.022.479**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**40.945.478.537**	**24.317.613.604**

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	939.946.772.066	(12.623.762.125)	725.335.521.129	(11.286.881.195)
Hàng hoá (ii)	1.311.695.281.039	-	17.392.335.006	-
	2.251.642.053.105	**(12.623.762.125)**	**742.727.856.135**	**(11.286.881.195)**

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Sunshine Empire	127.995.283.319	-	71.588.892.986	-
Dự án Alluvia City Văn Giang	104.885.468.045	-	-	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	89.224.341.486	-	144.841.991.054	-
Dự án Noble Crystal Long Biên	86.786.419.623	-	-	-
Công trình E3	84.254.385.918	-	-	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	50.347.431.105	-	41.756.854.219	-
Dự án Noble Capital Thăng Long	23.050.318.266	-	78.302.335.827	-
Dự án Royal Capital	19.770.863.040	-	66.924.830.569	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	2.326.700.968	-	61.449.438.470	-
Các dự án khác	351.305.560.297	(12.623.762.125)	260.471.178.004	(11.286.881.195)
	939.946.772.066	**(12.623.762.125)**	**725.335.521.129**	**(11.286.881.195)**

(ii) Hàng hóa chủ yếu bao gồm chi phí mua bất động sản thuộc dự án Noble Capital Thăng Long và dự án Noble Palace Long Biên. Toàn bộ bất động sản này được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 18.

11. 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 năm	**416.000.000**	**7.907.755.471**	**6.847.209.091**	**15.170.964.562**
Mua sắm trong năm	441.500.000	670.895.893	-	1.112.395.893
Số dư cuối năm	**857.500.000**	**8.578.651.364**	**6.847.209.091**	**16.283.360.455**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**348.903.239**	**5.443.274.275**	**3.269.293.835**	**9.061.471.349**
Khấu hao trong năm	61.318.983	949.612.467	744.331.428	1.755.262.878
Số dư cuối năm	**410.222.222**	**6.392.886.742**	**4.013.625.263**	**10.816.734.227**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**67.096.761**	**2.464.481.196**	**3.577.915.256**	**6.109.493.213**
Tại ngày cuối năm	**447.277.778**	**2.185.764.622**	**2.833.583.828**	**5.466.626.228**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 4.084.633.927 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.404.710.474 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phí cam kết rút vốn	8.600.000.000	-
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.474.557.184	4.972.262.005
Công cụ, dụng cụ khác	876.658.653	463.746.653
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	259.403.196	-
	13.210.619.033	**5.436.008.658**

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	147.277.970.141	68.824.434.169
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	122.973.068.030	57.065.811.981
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	85.625.941.998
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	47.571.895.294	229.815.835.444
Khác	836.682.443.220	625.601.184.172
	1.226.897.595.715	**1.066.933.207.764**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**52.715.831.066**	**32.399.814.640**

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	1.875.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (ii)	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
Khác	89.398.964.293	92.503.033.856
	2.466.249.486.588	**293.738.927.658**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**448.144.312.944**	**63.497.840.303**
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (iii)	473.150.000.000	473.150.000.000
	473.150.000.000	**473.150.000.000**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	**473.150.000.000**

(i) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc liên quan đến gói thầu thiết kế, thi công xây dựng và cung cấp thiết bị toàn bộ dự án Khu du lịch Đại Dương, phường 11, thành phố Vũng Tàu được thu hồi dần dựa trên hồ sơ thanh toán theo khối lượng thực hiện của hợp đồng theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/2025/HĐTC/HTMB-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc ngày 23 tháng 6 năm 2025.

(ii) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang liên quan đến dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp - Trung tâm thương mại - Khách sạn Russia sẽ được hoàn trả theo biên bản chấm dứt hợp đồng số 3112/2025/HĐ/SSMARINA-SCG ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(iii) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang liên quan đến hạng mục hệ vách kính mặt ngoài và lan can kính tại dự án Sunshine Crystal River - CT01 thấp tầng được thu hồi dần dựa trên hồ sơ thanh toán theo khối lượng thực hiện của hợp đồng theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/HĐTC/TG-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang ngày 23 tháng 6 năm 2024.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.586.417.063	568.527.214.163	531.931.261.056	38.182.370.170
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	106.366.976	106.366.976	-
Thuế nhập khẩu	-	52.548.387	52.548.387	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.456.009.546	81.951.832.811	26.763.800.197	81.644.042.160
Thuế thu nhập cá nhân	3.213.921.178	12.158.976.551	12.236.627.552	3.136.270.177
Thuế khác và các khoản phải nộp khác	-	1.639.082.010	1.639.082.010	-
	31.256.347.787	**664.436.020.898**	**572.729.686.178**	**122.962.682.507**

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Noble Capital Thăng Long	963.844.386.168	103.627.664.000
Dự án Royal Capital	569.845.337.376	30.408.666.587
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	204.761.474.966	200.313.000.000
Noble Capital Tây Hồ (IB29)	199.180.600.232	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	185.904.916.479	299.010.136.998
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	843.622.893.187	374.119.300.318
	3.298.349.091.201	**1.408.127.382.463**

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng phản ánh phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	11.367.342.849	7.700.858.823
Khác	992.167.623	1.849.020.257
	12.359.510.472	**9.549.879.080**

18. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm	Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**2.352.444.343.487**	**2.641.860.254.334**	**2.731.098.574.519**	**2.263.206.023.302**
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long (i)	-	1.098.319.226.380	302.439.297.948	795.879.928.432
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (ii)	-	839.617.899.784	75.190.170.455	764.427.729.329
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iii)	-	198.554.077.055	-	198.554.077.055
Ngân hàng TMCP Quân Đội (iv)	-	505.369.051.115	1.024.762.629	504.344.288.486
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội	587.304.343.487	-	587.304.343.487	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.765.140.000.000	-	1.765.140.000.000	-
b. Vay dài hạn đến hạn trả	**1.482.498.186.280**	**-**	**1.482.498.186.280**	**-**
Trái phiếu phát hành	1.482.498.186.280	-	1.482.498.186.280	-
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.483.253.300.000*	-	*1.483.253.300.000*	-
Chi phí phát hành trái phiếu	*(755.113.720)*	-	*(755.113.720)*	-
	3.834.942.529.767	**2.641.860.254.334**	**4.213.596.760.799**	**2.263.206.023.302**

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m^2" , "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m^2" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m^2" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 5 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 06.

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

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

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

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

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

(iii) 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 tháng 8 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2026, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 05/2025/14194519/HĐBĐ và 06/2025/14194519/HĐBĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 giữa Công ty TNHH MTV Dương Vân (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) là tài sản gắn liền với đất gồm căn SH02-05 (Thương mại dịch vụ) SH02-01 (Thương mại dịch vụ) tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại – Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.
- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06/01/2026 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.

(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 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên) như trình bày tại Thuyết minh số 06.

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và 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 như trình bày tại Thuyết minh số 06.

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C–SCG/HĐTC ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Dự án Royal Capital) như trình bày tại Thuyết minh số 06.

19. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm	Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn	**-**	**183.867.766.652**	**-**	**183.867.766.652**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng (i)	-	183.867.766.652	-	183.867.766.652
b. Trái phiếu phát hành	**1.482.498.186.280**		**- 1.482.498.186.280**	**-**
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.483.253.300.000*		*- 1.483.253.300.000*	*-*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(755.113.720)*	*-*	*(755.113.720)*	*-*
	1.482.498.186.280	**183.867.766.652**	**1.482.498.186.280**	**183.867.766.652**
Trong đó:				
Số phải trả trong vòng 12 tháng	**1.482.498.186.280**			**-**
Tiền gốc phải trả	*1.483.253.300.000*			*-*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(755.113.720)*			*-*
Số phải trả sau 12 tháng	**-**			**183.867.766.652**

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

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 14480/25MB/HĐBĐ ngày 29/09/2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày 21/08/2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Nhật An liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp Dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ như trình bày tại Thuyết minh số 06.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	-	1.483.253.300.000
Trong năm thứ hai	183.867.766.652	-
	183.867.766.652	**1.483.253.300.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	-	1.483.253.300.000
Số phải trả sau 12 tháng	**183.867.766.652**	**-**

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**298.647.895.718**	**12.720.566.212**	**1.161.218.861.930**
Lợi nhuận trong năm	-	-	197.820.802.263	502.118.878	198.322.921.141
Số dư đầu năm nay	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**496.468.697.981**	**13.222.685.090**	**1.359.541.783.071**
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.103.054.030	(38.883.630)	323.064.170.400
Số dư cuối năm nay	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**819.571.752.011**	**13.183.801.460**	**1.682.605.953.471**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp 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			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	**100**	**850.000.000.000**	**100**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình đường bộ, hoàn thiện công trình xây dựng và bán nội thất, vật tư xây dựng. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động xây dựng. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do vậy Công ty chỉ có bộ phận hoạt động theo khu vực địa lý là Việt Nam.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.202.504.216.697	2.335.249.079.667
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	204.632.585.520	223.443.257.405
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	92.986.454.138	141.532.456.093
Doanh thu khác	20.457.406.080	4.839.725.999
	6.520.580.662.435	**2.705.064.519.164**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**1.603.725.670.999**	**423.759.534.217**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	5.718.381.785.902	2.101.675.943.610
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	203.700.800.123	221.066.055.387
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	73.996.355.083	115.794.710.572
Giá vốn hoạt động khác	20.350.706.673	4.839.725.999
	6.016.429.647.781	**2.443.376.435.568**

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	773.917.606.576	821.903.474.165
Chi phí nhân công	210.818.200.681	142.487.907.264
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.041.191.915	2.341.744.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.129.560.659.623	1.747.306.318.315
Trích lập dự phòng	1.336.880.930	11.286.881.195
Chi phí khác	19.513.149.513	14.992.929.931
	6.137.187.689.238	**2.740.319.255.497**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng (*)	222.033.864.934	310.253.309.588
Lãi tiền gửi, cho vay	138.939.409.402	70.187.718.704
	360.973.274.336	**380.441.028.292**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**117.227.864.933**	**205.160.169.862**

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	117.227.864.933	142.950.575.342
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (ii)	55.406.000.001	55.557.797.262
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	49.400.000.000	49.535.342.464
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	62.209.594.520
	222.033.864.934	**310.253.309.588**
Trong đó:		
Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**117.227.864.933**	**205.160.169.862**

(i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc "Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình", thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp - TTTM - Khách sạn Russia tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước với số tiền là 100.600.000.000 VND. Theo biên bản chấm dứt hợp đồng số 3112/2025/HĐ/SSMARINA-SCG ngày 31 tháng 12 năm 2025, các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng số 2107/HĐTC/SSMarina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo do không thực hiện được công việc theo hợp đồng. Theo đó, Công ty sẽ hoàn trả số tiền tạm ứng đã nhận là 438.670.000.000 VND và thu hồi lãi ứng trước hợp đồng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với số tiền là 40.945.478.537 VND (Chi tiết tại Thuyết minh số 30).

(ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN và Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐHT và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và các Bên nhận thầu, gồm có: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Theo thỏa thuận giữa các bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời hạn tính lãi với các bên nhận thầu là 31 tháng 12 năm 2025. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước từ các bên nhận thầu này với số tiền lần lượt là 58.009.594.523 VND và 42.800.835.617 VND.

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lãi trái phiếu	128.598.061.110	130.007.151.745
Lãi vay	232.631.540.345	199.849.394.513
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	755.113.720	757.182.526
Chi phí tài chính khác	5.792.226.836	2.828.284.000
	367.776.942.011	**333.442.012.784**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**55.089.291.320**	**6.412.855.035**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
Chi phí nhân công	66.488.004.952	54.031.907.210
Chi phí khấu hao tài sản cố định	812.156.237	941.593.206
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.050.203.189	12.384.366.825
Chi phí khác	11.167.064.737	10.484.019.950
	93.517.429.115	**77.841.887.191**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	81.951.832.811	29.390.779.320
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**81.951.832.811**	**29.390.779.320**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	323.103.054.030	197.820.802.263
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**3.801**	**2.327**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được trích lập vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính 2025 do Đại hội đồng Cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ thay đổi.

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/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 Tập đoàn Công nghệ và Tài chính Noblex (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (ii)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
33	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này là bên liên quan từ ngày 09 tháng 10 năm 2025 đến ngày 08 tháng 11 năm 2025.

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

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	682.422.037.753	230.038.051.805
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	642.391.752.330	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	103.943.967.723	161.860.681.258
Công ty Cổ phần Marina 3	44.747.521.376	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Smart	41.842.679.198	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	25.971.249.835	9.188.611.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	25.374.597.195	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	14.713.470.534	1.819.977.313
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	8.192.561.559	13.188.482.811
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	5.329.049.963	1.130.114.739
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	5.205.264.199	1.469.526.900
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.374.540.805	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	1.139.460.728	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	536.148.147	566.531.277
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	340.333.333	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	191.036.321	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	10.000.000	128.513.064
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.851.838.973
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	-	1.500.851.577
Công ty Cổ phần KS Group	-	16.353.000
	1.603.725.670.999	**423.759.534.217**
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	717.058.232.142	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	519.475.667.983	294.430.918.626
Công ty TNHH Dynamic Innovation	473.816.024.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	104.494.386.458	-
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	31.907.767.869	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	3.219.417.902	3.597.270.128
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	2.875.666.807	2.024.669.336
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.625.762.967	15.113.642.112
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	370.920.000	6.129.612.160
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính Noblex	64.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	50.864.000	78.852.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	34.314.813	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.243.584.342
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	-	66.780.881
	1.854.993.025.252	**329.685.329.585**
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng	**117.227.864.933**	**205.160.169.862**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	117.227.864.933	142.950.575.342
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	62.209.594.520
	117.227.864.933	**205.160.169.862**

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí tài chính		
Lãi trái phiếu	**52.870.508.320**	**4.181.881.035**
Công ty Cổ phần KS Group	52.870.508.320	4.181.881.035
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	**2.218.783.000**	**2.230.974.000**
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	2.218.783.000	2.230.974.000
	55.089.291.320	**6.412.855.035**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	444.046.230.982	973.152.892.612
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	394.783.092.518	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	84.178.178.852	90.087.763.869
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Smart	45.914.253.325	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	27.404.564.970	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	18.213.338.757	9.827.673.470
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	16.717.332.752	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	10.943.831.067	6.505.476.801
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	7.214.012.455	1.587.089.052
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	6.650.010.557	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.568.289.656	3.068.239.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	1.145.617.586	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	484.504.069	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	439.039.999	7.291.778.605
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	367.559.999	1.724.040.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	10.800.000	-
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	5.570.600.364
Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	2.205.639.520
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	1.226.054.798
	1.065.337.798.303	**1.111.869.333.977**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	119.808.024.864	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	76.902.901.496	641.714.607.885
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	23.833.408.481	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.203.971.411
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	317.863.247	718.456.847
	223.291.702.107	**644.637.036.143**
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 cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.882.161.608	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	6.030.585.427	17.661.980.901
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	3.257.041.442	256.575.254
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.910.949.372	90.652.330
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	226.450.372	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	219.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	97.702.862	97.702.862
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
	52.715.831.066	**32.399.814.640**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	4.313.813.302	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	52.235.893.802
	448.144.312.944	**63.497.840.303**
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	Không còn là bên liên quan	473.150.000.000
		473.150.000.000
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	-	24.606.800.000
	-	**24.606.800.000**

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

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	**Chức vụ**	**8.618.645.916**	**9.831.419.396**
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026)	4.277.246.890	3.429.510.594
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	463.889.785	1.434.043.449
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	627.695.313	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	849.831.824	2.550.916.636
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	439.054.009	1.344.122.167
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	520.500.000	1.072.826.550
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 23 tháng 8 năm 2025 đến ngày 17 tháng 01 năm 2026)	536.753.022	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025 đến ngày 08 tháng 01 năm 2026)	903.675.073	-
Người quản lý khác	**Chức vụ**	**1.819.828.617**	**1.660.172.707**
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 17 tháng 9 năm 2025)	589.009.468	-
Ông Nguyễn Viết Nhâm	Kế toán trưởng (từ ngày 06 tháng 8 năm 2025 đến ngày 17 tháng 9 năm 2025)	122.872.340	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06 tháng 8 năm 2025)	1.107.946.809	1.660.172.707

Trong năm 2025, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị. Chi tiết như sau:

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**	**720.000.000**	**720.000.000**
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	240.000.000	240.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	86.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	120.000.000	120.000.000
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên	120.000.000	120.000.000
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	34.000.000	120.000.000

Trong năm 2025, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Ban Kiểm soát của Công ty. Chi tiết như sau:

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
		VND	VND
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**	**240.000.000**	**240.000.000**
Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	86.000.000	-
Bà 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)	77.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	17.000.000	60.000.000

31. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền lãi vay đã trả trong năm không bao gồm 11.367.342.849 VND (năm 2024: 7.700.858.823 VND), là chi phí lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm không bao gồm 143.570.447.229 VND (năm 2024: 118.212.883.520 VND), là tiền lãi cho vay, ứng trước theo hợp đồng trong năm mà chưa thu hồi được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

32. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Ngô Minh Đoàn	**Đỗ Văn Khải**	**TỔNG GIÁM ĐỐC**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	*Nguyễn Xuân Anh*

Ngày 30 tháng 3 năm 2026