

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.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-03-30 20:11:44
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 RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 35



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của 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 (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Văn Ty	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)
Bà Trần Thị Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng,
phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Số: 0965 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



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

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		11.389.670.424.553	6.624.413.872.475
I. Tiền	110	5	56.416.707.505	75.613.296.176
1. Tiền	111		56.416.707.505	75.613.296.176
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.184.889.924.571	5.885.284.847.974
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.630.755.719.791	2.670.988.234.879
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.958.406.047.311	2.203.055.288.337
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	1.449.925.000.000	889.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	145.803.157.469	121.941.324.758
III. Hàng tồn kho	140	10	2.148.048.706.607	646.675.969.536
1. Hàng tồn kho	141		2.160.672.468.732	657.962.850.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.623.762.125)	(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		128.166.436.839	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	7	-	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	11	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	12	108.840.000.000	108.840.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		12.661.454.790	5.139.732.461
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	12.661.454.790	5.139.732.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		<u>11.517.836.861.392</u>	<u>8.244.335.648.529</u>

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		9.878.517.170.925	6.928.651.133.846
I. Nợ ngắn hạn	310		9.221.499.404.273	6.455.501.133.846
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	1.154.259.924.409	986.976.531.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	2.408.007.627.800	230.060.204.813
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	119.469.299.322	27.119.297.752
4. Phải trả người lao động	314		23.911.376.919	16.552.515.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	3.240.781.301.172	1.350.822.269.245
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	11.863.851.349	9.027.784.798
7. Vay ngắn hạn	320	19	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	15	473.150.000.000	473.150.000.000
2. Vay dài hạn	338	20	183.867.766.652	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.639.319.690.467	1.315.684.514.683
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.639.319.690.467	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		789.469.290.467	465.834.114.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		465.834.114.683	272.293.552.414
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		323.635.175.784	193.540.562.269
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		11.517.836.861.392	8.244.335.648.529



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	6.239.099.004.902	2.350.742.422.926
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		6.239.099.004.902	2.350.742.422.926
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	5.754.976.574.107	2.117.169.286.869
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		484.122.430.795	233.573.136.057
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	355.515.448.836	375.026.206.715
6. Chi phí tài chính	22	26	367.503.498.175	332.844.702.784
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		361.229.601.455	329.856.546.258
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	69.519.160.772	51.985.012.545
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		402.615.220.684	223.769.627.443
9. Thu nhập khác	31		3.996.699.122	1.220.622.652
10. Chi phí khác	32		1.507.227.225	3.967.099.994
11. Lợi nhuận/(Lỗ) khác (40=31-32)	40		2.489.471.897	(2.746.477.342)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		405.104.692.581	221.023.150.101
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	81.469.516.797	27.482.587.832
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		323.635.175.784	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 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025	Từ ngày 01/01/2024
		đến ngày 31/12/2025	đến ngày 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	405.104.692.581	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	1.336.880.930	11.224.182.831
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(355.515.448.836)	(375.026.206.715)
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	414.147.317.212	189.035.499.654
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.200.214.529.138)	(1.213.030.999.295)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.502.709.618.001)	(419.179.225.785)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4.277.750.869.042	1.190.481.543.810
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.693.933.654)	6.249.408.461
Tiền lãi vay đã trả	14	(357.563.117.429)	(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	1.598.597.895.059	(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	(1.959.415.818)	(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	1.299.375.000.000	434.755.305.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	333.413.785.621	527.377.767.707
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(229.170.630.197)	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 năm (50=20+30+40)	50	(19.196.588.671)	(12.478.618.736)
Tiền đầu năm	60	75.613.296.176	88.091.914.912
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	56.416.707.505	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 3 năm 2026

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 518 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 369).

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 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 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 riêng

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con. 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.

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 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 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.

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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản 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 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 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 năm tài chính.

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 niên độ kế toán.

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

	<u>Số năm</u>
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.

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí trả trước bao gồm phí cam kết rút vốn, giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng và 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 của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi ứng trước theo hợp đồng, lãi tiền gửi và lãi 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, 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 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 (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 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 riêng 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 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.

5. TIỀN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	100.280.763	321.198.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.916.426.742	75.292.098.058
Tiền đang chuyển	400.000.000	-
	<u>56.416.707.505</u>	<u>75.613.296.176</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> 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	438.352.184.289	965.248.126.651
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	561.622.860	683.794.591.894
Các đối tượng khác	823.902.943.567	301.171.585.254
	<u>4.630.755.719.791</u>	<u>2.670.988.234.879</u>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29) **1.002.443.181.504** **1.063.016.918.003**

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 19 và 20.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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 Văn	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	1.444.211.496.089	755.140.680.452
	2.958.406.047.311	2.203.055.288.337
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	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 VND	Số đầu năm 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 Một thành viên Dương Văn (iv)	42.625.000.000	
Công ty TNHH Xây dựng Great Point (v)	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
	1.449.925.000.000	889.300.000.000

- (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 cho Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn 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.
- (v) 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 VND	Số đầu năm VND
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
Khác	6.827.198.457	5.067.028.961
	145.803.157.469	121.941.324.758
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	40.945.478.537	24.317.613.604

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	865.378.825.821	(12.623.762.125)	657.962.850.731	(11.286.881.195)
Hàng hoá (ii)	1.295.293.642.911	-	-	-
	2.160.672.468.732	(12.623.762.125)	657.962.850.731	(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:

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
Dự án Sunshine Empire	126.976.764.801	-	71.024.598.086	-	-
Dự án Alluvia City Văn Giang	104.007.773.706	-	-	-	-
Dự án Noble Crystal Long Biên	86.786.419.623	-	22.834.286.619	-	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	83.849.962.102	-	142.695.118.343	-	-
Công trình E3	84.254.385.918	-	18.053.639.282	-	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	50.347.431.105	-	41.756.854.219	-	-
Dự án Noble Capital Thăng Long	21.361.217.933	-	76.445.059.567	-	-
Dự án Royal Capital	19.770.863.040	-	66.924.830.569	-	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	2.326.700.968	-	59.793.650.808	-	-
Các dự án khác	285.697.306.625	(12.623.762.125)	158.434.813.238	(11.286.881.195)	-
	865.378.825.821	(12.623.762.125)	657.962.850.731	(11.286.881.195)	

- (ii) Hàng hóa phản ánh 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 19.

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	3.940.588.257	5.918.081.818	10.274.670.075
Mua sắm trong năm	441.500.000	473.321.818	-	914.821.818
Số dư cuối năm	857.500.000	4.413.910.075	5.918.081.818	11.189.491.893
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	348.903.239	2.269.548.507	2.494.763.514	5.113.215.260
Khấu hao trong năm	61.318.983	503.443.107	628.190.520	1.192.952.610
Số dư cuối năm	410.222.222	2.772.991.614	3.122.954.034	6.306.167.870
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	67.096.761	1.671.039.750	3.423.318.304	5.161.454.815
Tại ngày cuối năm	447.277.778	1.640.918.461	2.795.127.784	4.883.324.023

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 1.572.142.802 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.061.142.802 VND).

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	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	-

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần S - Decoro	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 29.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư là cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết.

13. 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
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	259.403.196	-
Công cụ, dụng cụ khác	327.494.410	167.470.456
	12.661.454.790	5.139.732.461

14. 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
Các đối tượng khác	764.044.771.914	545.644.507.975
	1.154.259.924.409	986.976.531.567

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	47.677.395.216	30.781.251.687
--	-----------------------	-----------------------

15. 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 Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	52.235.893.802
Khác	26.896.235.718	19.461.994.365
	2.408.007.627.800	230.060.204.813
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	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 (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 29)	-	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 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 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.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp	Số đã bù trừ/ thực nộp trong	Số cuối năm
	VND	trong năm	năm	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	502.446.055.987	466.489.252.032	35.956.803.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.119.092.973	81.469.516.797	25.119.092.973	81.469.516.797
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.204.779	8.072.524.040	8.029.750.249	2.042.978.570
Thuế khác	-	1.116.997.918	1.116.997.918	-
	27.119.297.752	593.105.094.742	500.755.093.172	119.469.299.322

17. 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	786.055.103.158	316.814.187.100
	3.240.781.301.172	1.350.822.269.245

- (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.

18. 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	496.508.500	1.326.925.975
	11.863.851.349	9.027.784.798

19. 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/HDTD 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 kiểm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 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 Có (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m²", "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m²" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Có 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.

- (i) 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 Cường (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013).
 - Số 0446/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 24 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.130.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để thực hiện gói thầu thi công và cung ứng vật tư theo hạng mục: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng toàn bộ hạng mục thấp tầng 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.
- (ii) 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 tháng 01 năm 2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) gồm Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất AA 04667146; AA 04667058; AA 01301700; AA 04485667 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô đất A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.
- (iii) 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 07 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc quy hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên) như trình bày tại Thuyết minh số 06.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng - Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhíp sống mới - Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 06.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C-SCG/HĐTC ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Dự án Royal Capital) như trình bày tại Thuyết minh số 06.

20. 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	-	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	-	183.867.766.652
b. Trái phiếu phát hành	1.482.498.186.280	-	1.482.498.186.280	-	-	-
<i>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</i>	<i>1.483.253.300.000</i>	-	<i>1.483.253.300.000</i>	-	-	-
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(755.113.720)</i>	-	<i>(755.113.720)</i>	-	-	-
	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	-	-
<i>Tiền gốc phải trả</i>	<i>1.483.253.300.000</i>	-	-
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	<i>(755.113.720)</i>	-	-

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/HĐBB 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 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	-	1.483.253.300.000	-
	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	-		

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
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 đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.635.175.784	323.635.175.784
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	789.469.290.467	1.639.319.690.467

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
<i>Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)</i>	<i>85.000.000</i>	<i>85.000.000</i>
Mệnh giá (VND)	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)</i>	<i>85.000.000</i>	<i>85.000.000</i>

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.202.504.216.697	2.335.249.079.667
Doanh thu khác	36.594.788.205	15.493.343.259
	6.239.099.004.902	2.350.742.422.926
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	1.554.137.641.487	382.499.381.194

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 khác	36.594.788.205	15.493.343.259
	5.754.976.574.107	2.117.169.286.869

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	737.030.023.347	730.240.474.777
Chi phí nhân công	150.637.774.032	96.221.982.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.236.477.362	1.200.644.653
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.129.093.048.004	1.738.188.379.420
Trích lập dự phòng	1.336.880.930	11.286.881.195
Chi phí khác	12.663.586.290	11.082.255.905
	6.031.997.789.965	2.588.220.618.895

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, tiền cho vay	133.481.583.902	64.772.897.127
	355.515.448.836	375.026.206.715

Trong đó:

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	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 các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	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 29).
- (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

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u>
	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	5.518.783.000	2.230.974.000
	367.503.498.175	332.844.702.784
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	55.089.291.320	6.412.855.035

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Từ ngày 01/01/2025</u> <u>đến ngày 31/12/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024</u> <u>đến ngày 31/12/2024</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	50.919.670.589	37.898.542.555
Chi phí khấu hao tài sản cố định	508.010.206	441.590.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.493.586.754	6.238.319.791
Chi phí khác	8.597.893.223	7.406.559.295
	69.519.160.772	51.985.012.545

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 chịu thuế năm hiện hành	81.469.516.797	27.482.587.832
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	81.469.516.797	27.482.587.832

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
Lợi nhuận trước thuế	405.104.692.581	221.023.150.101
Điều chỉnh cho thu tính chịu thuế		
<i>Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập tính thuế</i>	<i>(1.306.190.862)</i>	<i>(99.109.843.949)</i>
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được trừ</i>	<i>2.212.201.336</i>	<i>4.212.751.811</i>
<i>Cộng: Các khoản làm tăng thu nhập tính thuế</i>	<i>1.336.880.930</i>	<i>11.286.881.195</i>
Thu nhập tính thuế năm kế toán hiện hành	407.347.583.985	137.412.939.158
<i>Thu nhập tính thuế suất thông thường 20%</i>	<i>407.347.583.985</i>	<i>137.412.939.158</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	81.469.516.797	27.482.587.832
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	81.469.516.797	27.482.587.832

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần S - Decoro	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính Noblex (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	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 Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (ii)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
26	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	674.884.792.667	223.409.389.008
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	156.736.471.783
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 Empire MP	25.374.597.195	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	15.623.281.035	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	5.329.049.963	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.144.587.403
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	208.933.000
	1.554.137.641.487	382.499.381.194
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 S - Decoro	2.925.093.538	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	2.007.426.180	1.255.048.957
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.697.172.997	1.610.352.437
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	370.920.000	6.129.612.160
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	355.911.111	14.263.920.656
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	50.864.000	78.852.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ và Tài chính Noblex	46.500.000	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	34.314.813	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	8.243.584.342
	1.854.240.281.402	326.012.289.178
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
Chi phí tài chính		
Chi phí 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 VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	438.352.184.289	965.248.126.651
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	86.186.518.330
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 Phát triển Sunshine Homes	5.445.955.759	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	4.063.297.093	-
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	Không còn là bên liên quan	5.570.600.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	3.480.191.660
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	229.826.300
	1.002.443.181.504	1.063.016.918.003
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		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	40.945.478.537	24.317.613.604
	40.945.478.537	24.317.613.604
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.882.161.608	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	427.787.407	4.581.600
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 Xây lắp Sunshine E&C	-	8.966.340.870
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
	47.677.395.216	30.781.251.687
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	438.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	4.313.813.302	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
	447.244.683.089	61.598.210.448

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 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)	463.889.785	1.434.043.449
	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)		
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 Ty	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	Từ ngày 01/01/2024
		đến ngày 31/12/2025	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	Từ ngày 01/01/2024
		đến ngày 31/12/2025	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)	77.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	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

30. 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 138.975.959.012 VND (năm 2024: 116.874.295.797 VND), là tiền lãi cho vay 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.

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

Công ty không phát sinh sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần được thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2026