

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

(Trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2024

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	5 - 29

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.989.226.998.415</b>	<b>5.204.688.282.497</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>		<b>54.162.593.104</b>	<b>117.352.433.699</b>
1. Tiền	111	4	54.162.593.104	117.352.433.699
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>4.668.663.160.863</b>	<b>4.742.266.077.013</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	1.868.374.880.397	1.474.207.164.441
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.376.806.318.516	2.287.848.536.862
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	304.755.000.000	534.175.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	118.726.961.950	446.035.375.710
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>244.296.497.691</b>	<b>316.254.076.424</b>
1. Hàng tồn kho	141		244.296.497.691	316.254.076.424
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>22.104.746.757</b>	<b>28.815.695.361</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	-	5.236.842
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		22.104.746.757	28.810.458.519
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.168.900.082.491</b>	<b>1.594.324.055.715</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.152.300.000.000</b>	<b>1.567.755.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	652.300.000.000	67.755.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.356.087.219</b>	<b>7.740.823.943</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	6.032.482.933	7.173.619.654
- Nguyên giá	222		14.475.964.562	14.218.146.380
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.443.481.629)	(7.044.526.726)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	323.604.286	567.204.289
- Nguyên giá	228		1.824.000.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.500.395.714)	(1.256.795.711)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>780.588.778</b>	<b>780.588.778</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.463.406.494</b>	<b>18.047.642.994</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	9.290.525.665	17.874.762.165
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.158.127.080.906</b>	<b>6.799.012.338.212</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.867.882.079.946</b>	<b>5.637.793.476.282</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.385.574.223.700</b>	<b>4.156.052.472.528</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	791.068.783.851	675.954.675.858
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	665.817.984.712	227.701.241.234
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	17.179.229.997	38.078.917.931
4. Phải trả người lao động	314		6.845.416.838	15.620.433.623
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	927.042.350.021	1.063.071.932.537
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	51.375.574.943	113.273.241.653
7. Vay ngắn hạn	320	18	1.926.244.883.338	2.022.289.331.328
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	62.698.364
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.482.307.856.246</b>	<b>1.481.741.003.754</b>
1. Vay dài hạn	338	19	1.482.307.856.246	1.481.741.003.754
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.290.245.000.960</b>	<b>1.161.218.861.930</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.290.245.000.960</b>	<b>1.161.218.861.930</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	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		427.724.890.846	298.647.895.718
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		298.647.895.718	278.292.643.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay/năm trước	421b		129.076.995.128	20.355.252.643
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		12.669.710.114	12.720.566.212
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.158.127.080.906</b>	<b>6.799.012.338.212</b>



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho Quý III năm 2024 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm 2024	Quý III Năm 2023	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01	21	677.353.420.704	276.960.343.921	1.396.081.098.461	586.632.823.791
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		677.353.420.704	276.960.343.921	1.396.081.098.461	586.632.823.791
4. Giá vốn hàng bán	11	22	616.736.427.701	263.078.896.311	1.247.399.706.428	549.289.338.858
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		60.616.993.003	13.881.447.610	148.681.392.033	37.343.484.933
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	84.335.398.926	120.642.459.940	296.021.526.046	362.644.695.406
7. Chi phí tài chính	22	25	80.778.633.717	106.349.532.835	248.673.725.134	334.902.474.456
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		80.027.512.683	105.579.871.631	246.436.689.642	331.303.713.317
9. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
7. Chi phí bán hàng	25	26	-	44.375.591	17.334.000	97.471.192
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	18.075.352.006	14.057.410.808	49.697.704.980	45.410.512.897
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		46.098.406.206	14.072.588.316	146.314.153.965	19.577.721.794
10. Thu nhập khác	31		461.827.687	155.076.934	1.222.918.941	282.378.139
11. Chi phí khác	32		3.355.918.371	473.489.804	3.897.669.946	2.332.184.191
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.894.090.684)	(318.412.870)	(2.674.751.005)	(2.049.806.052)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		43.204.315.522	13.754.175.446	143.639.402.960	17.527.915.742
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	6.080.284.844	474.814.776	14.613.263.930	3.582.578.958
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	28	-	-	-	-
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		37.124.030.678	13.279.360.670	129.026.139.030	13.945.336.784
Trong đó:						
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		37.085.203.642	13.040.567.308	129.076.995.128	13.618.649.972
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		38.827.036	238.793.362	(50.856.098)	326.686.812
17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	436	153	1.519	160
24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



**Ngô Minh Đoàn**  
Người lập biểu



**Nguyễn Đình Đức**  
Kế toán trưởng





**Bùi Văn Tư**  
Tổng giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	143.639.402.960	17.527.915.742
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.642.554.906	1.789.338.232
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(296.021.526.046)	(362.644.695.406)
Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu	06	246.436.689.642	331.904.720.456
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	95.634.423.098	(11.422.720.976)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(414.806.668.324)	643.468.991.836
Thay đổi hàng tồn kho	10	71.957.578.733	(13.202.871.657)
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	345.580.350.740	(616.870.581.692)
Thay đổi chi phí trả trước	12	8.589.473.342	8.827.503.604
Tiền lãi vay đã trả	14	(251.143.573.443)	(306.659.765.377)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.290.980.851)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(173.479.396.705)	(295.859.444.262)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(257.818.182)	(161.627.273)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(652.300.000.000)	(441.347.881.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	432.347.881.000	644.813.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được	27	426.543.941.282	159.241.649.322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	206.334.004.100	362.545.141.049
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	161.104.883.338	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(257.149.331.328)	(66.100.014.391)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(96.044.447.990)	(66.100.014.391)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(63.189.840.595)	585.682.396
Tiền đầu năm	60	117.352.433.699	29.472.571.546
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	54.162.593.104	30.058.253.942



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2024

**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 giữa niên độ 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”, tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023.

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 việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 493 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 388).

**Hoạt động kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, các công trình thủy, công trình khai khoáng, chế biến, chế tạo và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- 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;
- Tư vấn thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Các hoạt động thương mại khác.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 09, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 03, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**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 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.

**Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho Quý III năm 2024.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính 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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

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 mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý I năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ 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.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn 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 không kỳ hạn.

**Các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **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.

#### **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 từ sáu tháng trở lên, 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. 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. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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 kỳ kế toán.

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

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

#### **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.

#### **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.

#### **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 chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng bảo hành công trình được ghi nhận tương ứng với doanh thu lũy kế của công trình mà Công ty có nghĩa vụ bảo hành cho khách hàng.

#### **Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

#### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

#### **Doanh thu bán hàng và 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 tài chính**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

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

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời

các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu 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 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	11.304.757.498	19.041.902.224
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	42.857.835.606	98.310.531.475
	<b>54.162.593.104</b>	<b>117.352.433.699</b>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	934.921.518.441	992.317.059.113
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Và Xây Dựng Thành Đô	-	211.016.613.420
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	500.427.511.758	83.714.477.363
Các đối tượng khác	433.025.850.198	187.159.014.545
	<b>1.868.374.880.397</b>	<b>1.474.207.164.441</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	<b>1.091.897.046.850</b>	<b>1.054.469.389.780</b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	119.356.149.590	179.056.149.590
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	903.807.802.778	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Nhà cung cấp khác	547.442.366.148	342.892.387.272
	<b>2.376.806.318.516</b>	<b>2.287.848.536.862</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	<b>906.191.901.838</b>	<b>962.489.335.134</b>
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần xây dựng V-pro	607.187.000.000	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	-	166.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome (i)	67.755.000.000	131.175.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (ii)	162.000.000.000	162.000.000.000
Công ty TNHH BĐS Đức Tú (iii)	75.000.000.000	75.000.000.000
	<b>304.755.000.000</b>	<b>534.175.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	292.300.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ chiếu sáng Hà Nội (v)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (vi)	160.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome	-	67.755.000.000
	<b>652.300.000.000</b>	<b>67.755.000.000</b>

- (i) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HDVV/SDECORO-VH ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng số 01, lãi suất vay trong hạn 8%/năm với thời hạn được gia hạn thêm 18 tháng từ ngày 14 tháng 7 năm 2023, do đó khoản cho vay được phân loại sang phải thu về cho vay dài hạn. Lãi suất vay quá hạn của cả 2 khoản vay này bằng 150% lãi suất vay trong hạn. 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 dịch vụ bất động sản An Hưng vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2510/2023/HĐCV/SCG-DT ngày 25 tháng 10 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 25 tháng 10 năm 2023). 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 Bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HĐCV/SCG-DT ngày 01 tháng 04 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 04 năm 2023). 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.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3101/2024/HĐCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 31 tháng 01 năm 2024). 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 công nghệ chiếu sáng Hà Nội vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0107/2024/HĐCV/SCG-CSHN ngày 01 tháng 07 năm 2024, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 01 tháng 07 năm 2024). 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 Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0307/2024/HĐCV/SCG-CSHN ngày 03 tháng 07 năm 2024, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 07 năm 2024). 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.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Lãi dự thu	113.796.110.918	284.131.854.486
- Lãi cho vay	62.934.574.026	78.965.827.179
- Lãi ứng trước	50.861.536.892	205.166.027.307
Phải thu khác từ bán khoản đầu tư trái phiếu	-	137.580.305.000
Đặt cọc	662.600.000	20.662.600.000
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	2.827.636.050	2.244.851.612
Phải thu khác	1.440.614.982	1.415.764.612
	<b>118.726.961.950</b>	<b>446.035.375.710</b>

Trong đó:

<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>24.444.682.097</b>	<b>149.578.511.445</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	221.831.039.881	-	293.987.604.914	-
Hàng hóa	22.465.457.810	-	22.266.471.510	-
	<b>244.296.497.691</b>	<b>-</b>	<b>316.254.076.424</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	36.339.795.071	129.578.870.589
Dự án Đan Phượng ( Noble Capital Thăng Long )	33.202.757.926	209.765.908
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	13.643.285.631	26.926.654.869
Các dự án khác	138.645.201.253	137.272.313.548
	<b>221.831.039.881</b>	<b>293.987.604.914</b>

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ khác	-	5.236.842
	-	<b>5.236.842</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	5.310.400.000	11.704.000.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.337.305.905	4.724.365.262
Sửa chữa cải tạo văn phòng, showroom	345.618.510	864.046.266
Công cụ, dụng cụ khác	297.201.250	582.350.637
	<b>9.290.525.665</b>	<b>17.874.762.165</b>

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2024	416.000.000	7.749.991.835	6.052.154.545	14.218.146.380
Mua trong kỳ	-	257.818.182	-	257.818.182
Phân loại lại	-	(100.054.546)	100.054.546	-
Tại ngày 30/09/2024	<b>416.000.000</b>	<b>7.907.755.471</b>	<b>6.152.209.091</b>	<b>14.475.964.562</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2024	279.569.903	4.357.960.898	2.406.995.925	7.044.526.726
Trích khấu hao trong kỳ	52.000.002	868.118.091	478.836.810	1.398.954.903
Phân loại lại	-	(40.613.540)	40.613.540	-
Tại ngày 30/09/2024	<b>331.569.905</b>	<b>5.185.465.449</b>	<b>2.926.446.275</b>	<b>8.443.481.629</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2024	<b>136.430.097</b>	<b>3.392.030.937</b>	<b>3.645.158.620</b>	<b>7.173.619.654</b>
Tại ngày 30/09/2024	<b>84.430.095</b>	<b>2.722.290.022</b>	<b>3.225.762.816</b>	<b>6.032.482.933</b>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2024	1.824.000.000
Tại ngày 30/09/2024	<b>1.824.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2024	1.256.795.711
Khấu hao trong kỳ	243.600.003
Tại ngày 30/09/2024	<b>1.500.395.714</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2024	<b>567.204.289</b>
Tại ngày 30/09/2024	<b>323.604.286</b>

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Fountech	37.235.377.348	37.235.377.348	46.087.093.981	46.087.093.981
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	139.844.300.116	139.844.300.116	60.500.956.133	60.500.956.133
Các đối tượng khác	613.989.106.387	613.989.106.387	569.366.625.744	569.366.625.744
	<b>791.068.783.851</b>	<b>791.068.783.851</b>	<b>675.954.675.858</b>	<b>675.954.675.858</b>
<b>Trong đó:</b>				
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>8.211.916.186</b>	<b>8.211.916.186</b>	<b>62.755.060.816</b>	<b>62.755.060.816</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)				

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	14.838.154.076
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	-	49.155.702.142
Công ty Cổ phần Phát triển nguồn nhân lực S-Manpower	-	40.636.155.531
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	-	95.900.000.000
Các đối tượng khác	665.817.984.712	27.171.229.485
	<b>665.817.984.712</b>	<b>227.701.241.234</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>528.352.155.217</b>	<b>65.949.247.846</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Tại ngày 30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.760.817.144	123.994.522.654	125.227.599.230	1.527.740.568
Thuế GTGT phải nộp hàng nhập khẩu	-	106.366.976	106.366.976	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	52.548.387	52.548.387	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.983.190.200	14.613.263.930	29.290.980.851	14.305.473.279
Thuế thu nhập cá nhân	2.066.891.640	4.844.744.991	5.565.620.481	1.346.016.150
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	4.268.018.948	3.578.909.474	7.846.928.422	-
	<b>38.078.917.931</b>	<b>147.190.356.412</b>	<b>168.090.044.347</b>	<b>17.179.229.997</b>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>	<b>927.042.350.021</b>	<b>1.063.071.932.537</b>
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	170.000.000.000	180.000.000.000
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	18.000.000.000	41.500.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	125.000.000.000	130.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	106.000.000.000	110.000.000.000
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	375.042.350.021	468.571.932.537
	<b>927.042.350.021</b>	<b>1.063.071.932.537</b>

- (i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã nghiệm thu trong kỳ.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Lãi vay phải trả	49.303.229.722	54.010.113.523
Nhận đặt cọc bảo lãnh (i)	-	55.000.000.000
Phải trả khác	2.072.345.221	4.263.128.130
	<b>51.375.574.943</b>	<b>113.273.241.653</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>436.857.017</b>	<b>2.682.146.832</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2024		Trong năm		Tại ngày 30/09/2024	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (i)	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000	-	260.000.000	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	-	-	52.837.699.529	-	52.837.699.529	52.837.699.529
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng ASIA (iii)	-	-	108.267.183.809	-	108.267.183.809	108.267.183.809
	<b>1.765.400.000.000</b>	<b>1.765.400.000.000</b>	<b>161.104.883.338</b>	<b>260.000.000</b>	<b>1.926.244.883.338</b>	<b>1.926.244.883.338</b>
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	256.889.331.328	256.889.331.328	-	256.889.331.328	-	-
	<b>256.889.331.328</b>	<b>256.889.331.328</b>	<b>-</b>	<b>256.889.331.328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.022.289.331.328</b>	<b>2.022.289.331.328</b>	<b>161.104.883.338</b>	<b>257.149.331.328</b>	<b>1.926.244.883.338</b>	<b>1.926.244.883.338</b>

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 24 tháng 9 năm 2022. Theo Phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khoản vay được gia hạn thêm 12 tháng tính từ ngày đến hạn thanh toán. Ngày đến hạn thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
- Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HĐTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.

- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).
- Hợp đồng thế chấp số NTVV/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đình Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 9.000.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số HKT/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 1.000.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số NDĐ/HĐTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đông cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 319/24/HĐTD ngày 13 tháng 9 năm 2024, hạn mức tín dụng là 360.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 23 tháng 9 năm 2024. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
  - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 104/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần đầu tư phát triển thuận phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long – Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục “khu khách sạn biển diện tích 17.400 m<sup>2</sup>” 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 kinh tế công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
- (iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo hợp đồng vay số 2906/2024/HDCV/SCG-ASIA ngày 29 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần đầu tư và tư vấn xây dựng ASIA và Công ty, với mục đích phục vụ nhu cầu kinh doanh. Thời hạn cho vay là 12 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 29 tháng 6 năm 2024). Lãi suất trong hạn là 8%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi được trả cùng gốc khi hết hạn hợp đồng vay hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2024		Trong năm		Tại ngày 30/09/2024	
	VND	VND	VND	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						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	256.889.345.719	256.889.345.719	-	256.889.345.719	-	-
	<b>256.889.345.719</b>	<b>256.889.345.719</b>		<b>256.889.345.719</b>		
b. Trái phiếu phát hành						
- Mệnh giá trái phiếu phát hành (i)	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	-	-	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(1.512.296.246)	(1.512.296.246)	-	(566.852.492)	(945.443.754)	(945.443.754)
	<b>1.481.741.003.754</b>	<b>1.481.741.003.754</b>	-	<b>(566.852.492)</b>	<b>1.482.307.856.246</b>	<b>1.482.307.856.246</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.738.630.349.473</b>	<b>1.738.630.349.473</b>	-	<b>256.322.493.227</b>	<b>1.482.307.856.246</b>	<b>1.482.307.856.246</b>
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	256.889.331.328	256.889.331.328	-	-	-	-
Tiền gốc phải trả	256.889.331.328	256.889.331.328	-	-	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	1.481.741.003.754	1.483.253.300.000	-	-	1.482.307.856.246	1.482.307.856.246
Tiền gốc phải trả	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	-	-	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1.512.296.246)	-	-	(566.852.492)	(945.443.754)	(945.443.754)

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 56.964.900.000 VND (Thuyết minh số 29).

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 cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính từ kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024					
Tại ngày 01/01/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	278.292.643.075	11.962.289.902	1.140.105.332.977
Lợi nhuận trong năm	-	-	20.355.252.643	758.276.310	21.113.528.953
Tại ngày 30/09/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930
Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến 30 tháng 09 năm 2024					
Tại ngày 01/01/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	129.076.995.128	(50.856.098)	129.026.139.030
Tại ngày 30/09/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	427.724.890.846	12.669.710.114	1.290.245.000.960

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ tám ngày 4 tháng 1 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		Vốn đã góp	
	Tại ngày 30/09/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	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
	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Cổ phiếu**

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000

**21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý III năm 2024</u>	<u>Quý III năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	546.803.818.728	142.362.153.424
Doanh thu bán hàng hóa	112.538.622.046	95.571.589.462
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	15.167.414.423	39.026.601.035
Doanh thu khác	2.843.565.507	-
	<u>677.353.420.704</u>	<u>276.960.343.921</u>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<u>106.980.627.819</u>	<u>87.006.826.832</u>

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Quý III năm 2024</u>	<u>Quý III năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	492.005.682.535	134.227.470.957
Giá vốn hàng hóa	111.652.867.336	95.104.669.234
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	10.234.312.323	33.746.756.120
Giá vốn khác	2.843.565.507	-
	<u>616.736.427.701</u>	<u>263.078.896.311</u>

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

	<u>Quý III năm 2024</u>	<u>Quý III năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	115.040.369.559	65.712.091.872
Chi phí nhân công	68.164.882.665	31.296.825.016
Chi phí khấu hao tài sản cố định	338.129.977	426.687.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	249.546.860.626	152.839.466.018
Chi phí khác	15.279.675.770	28.649.430.494
	<u>448.369.918.597</u>	<u>278.924.500.678</u>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	62.349.786.302	35.932.931.507
Lãi đầu tư trái phiếu	-	5.243.052.055
Lãi cho vay	21.939.399.452	79.440.812.055
Lãi tiền gửi	46.213.172	25.664.323
	<b>84.335.398.926</b>	<b>120.642.459.940</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>35.932.931.507</b>	<b>67.379.539.726</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	32.409.084.605	38.942.465.753
Chi phí lãi vay	47.618.428.078	66.637.405.878
Chi phí phát hành trái phiếu	190.330.034	202.537.204
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	560.791.000	567.124.000
	<b>80.778.633.717</b>	<b>106.349.532.835</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>1.805.474.065</b>	<b>2.846.550.408</b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	44.375.591
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	44.375.591
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>18.075.352.006</b>	<b>14.057.410.808</b>
Chi phí nhân viên	11.760.607.665	8.716.209.871
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.525.687.837	3.457.830.136
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	909.364.786	1.020.897.675
Chi phí khấu hao tài sản cố định	245.826.332	255.046.675
Các chi phí khác	1.633.865.386	607.426.451
	<b>18.075.352.006</b>	<b>14.057.410.808</b>

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	6.080.284.844	474.814.776
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>6.080.284.844</b>	<b>474.814.776</b>

28. 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:

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
<b>(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ</b>		
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	37.088.965.543	13.040.567.308
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	85.000.000	85.000.000
<b>(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>436</b>	<b>153</b>

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 kỳ:

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 Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	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 Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt

8	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uniclound	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	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 xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty CP Đầu tư xây dựng Long Biên	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
28	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

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

	<b>Quý III năm 2024</b>	<b>Quý III năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	28.110.312.298	32.977.288.781
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	66.055.258.874	27.902.324.426
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.063.103.799	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	-	12.663.803
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	2.703.206.535
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	22.109.269.213
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	-	1.302.074.074
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	2.990.976.248	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	7.760.976.600	-
	<b>106.980.627.819</b>	<b>87.006.826.832</b>
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	22.727.273	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	51.752.034.465	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	1.009.545.849
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	652.008.390	325.714.311
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	978.134.873	636.060.000
	<b>53.404.905.001</b>	<b>1.971.320.160</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	35.932.931.507	35.932.931.507
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	31.446.608.219
	<b>35.932.931.507</b>	<b>67.379.539.726</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
<b>Chi phí lãi trái phiếu</b>	<b>1.244.683.065</b>	<b>2.275.317.408</b>
Công ty Cổ phần KS Group	1.244.683.065	2.275.317.408
<b>Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB</b>	<b>560.791.000</b>	<b>571.233.000</b>
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	560.791.000	571.233.000
	<b>1.805.474.065</b>	<b>2.846.550.408</b>

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

	Tại ngày 30/09/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	942.826.284.402	992.317.059.113
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	95.541.203.463	16.384.197.013
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	-	553.828.899
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	6.675.172.903
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	7.369.626.310	26.829.434.650
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.269.414.179	1.000.321.298
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long Biên	5.364.944.471	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	9.923.700.420	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	3.164.040.000	3.164.040.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	28.826.419	28.826.419
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	131.670.507	131.670.507
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	1.316.702.557	1.316.702.557
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	3.608.772.877	2.636.221.056
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	12.575.621.361	3.431.915.365
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	2.205.639.520	-
	<b>1.091.897.046.850</b>	<b>1.054.469.389.780</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	180.127.649	1.220.937.324
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	903.807.802.778	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.203.971.411	1.568.397.810
	<b>906.191.901.838</b>	<b>962.489.335.134</b>
	<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>Tại ngày 01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>24.444.682.097</b>	<b>149.306.602.645</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	24.444.682.097	23.227.038.262
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	126.079.564.383
<b>Lãi dự thu</b>	<b>-</b>	<b>271.908.800</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	271.908.800
	<b>24.444.682.097</b>	<b>149.578.511.445</b>

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

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	3.293.270.957	34.025.284.020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.112.591.138	536.070.897
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	1.860.587.737	637.874.279
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	613.763.492	1.637.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	97.702.862	30.921.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	-	25.653.509.639
	<b>8.211.916.186</b>	<b>62.755.060.816</b>

**Người mua trả tiền trước**

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	52.635.893.802	49.155.702.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	610.869.787	14.838.154.076
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	55.761.773
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	-
	<b>528.352.155.217</b>	<b>65.949.247.846</b>

**Phải trả khác**

Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	1.740.000	24.720.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	435.117.017	435.117.017
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	-	88.900
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình	-	2.222.220.915
	<b>436.857.017</b>	<b>2.682.146.832</b>

**Giá trị trái phiếu phát hành**

Công ty Cổ phần KS Group	56.964.900.000	44.075.400.000
	<b>56.964.900.000</b>	<b>44.075.400.000</b>

**Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

	<b>Quý III năm 2024</b>	<b>Quý III năm 2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ông Bùi Văn Tư	900.000.000	640.816.327
Ông Nguyễn Quốc Oanh	338.462.104	304.387.755
Ông Nguyễn Khắc Trung	519.149.231	553.237.742
Ông Nguyễn Xuân Anh	339.648.063	320.408.163
Ông Phan Ích Long	-	65.000.000
Ông Vũ Anh Phương	405.000.000	-
	<b>2.502.259.398</b>	<b>1.883.849.987</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**Thu nhập của Người quản lý khác**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
Ông Nguyễn Đình Đức	450.000.000	288.872.576
	<b>450.000.000</b>	<b>288.872.576</b>

**Thù lao của các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát**

	Quý III năm 2024	Quý III năm 2023
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>180.000.000</b>	<b>180.098.684</b>
Đỗ Văn Trường	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Ngọc Sơn	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	30.000.000	30.000.000
Bùi Văn Tư	30.000.000	30.049.342
Hồ Đức Việt	30.000.000	30.049.342
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>64.879.344</b>
Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Hà Hữu Thành	15.000.000	15.246.711
Trần Thị Hằng	15.000.000	15.246.711
Nguyễn Hoàng Anh	-	2.192.961
Nguyễn Thị Hồng Nhung	-	2.192.961



**Ngô Minh Đoàn**  
**Người lập biểu**



**Nguyễn Đình Đức**  
**Kế toán trưởng**




**Bùi Văn Tư**  
**Tổng giám đốc**

Ngày 26 tháng 10 năm 2024