

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý I Năm 2026

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 33

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>12.908.532.993.377</b>	<b>11.741.727.709.929</b>
I. Tiền	110		43.231.685.436	57.613.527.813
1. Tiền	111	4	43.231.685.436	57.613.527.813
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.401.400.000.000	1.511.275.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	1.401.400.000.000	1.511.275.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.952.441.945.997	7.933.503.325.266
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	4.713.493.781.464	4.787.548.950.129
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.137.567.956.350	2.994.268.549.288
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	101.380.208.183	151.685.825.849
IV. Hàng tồn kho	140	9	3.422.405.845.787	2.239.018.290.980
1. Hàng tồn kho	141		3.435.029.607.912	2.251.642.053.105
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12.623.762.125)	(12.623.762.125)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		89.053.516.157	317.565.870
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	81.073.688	317.565.870
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		88.972.442.469	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>18.761.420.379</b>	<b>20.631.784.116</b>
I. Tài sản cố định	220		6.899.071.708	6.467.695.476
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.930.646.024	5.466.626.228
- Nguyên giá	222		17.217.082.678	16.283.360.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.286.436.654)	(10.816.734.227)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	968.425.684	1.001.069.248
- Nguyên giá	228		2.868.594.000	2.868.594.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.900.168.316)	(1.867.524.752)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		780.588.778	780.588.778
III. Tài sản dài hạn khác	270		11.081.759.893	13.383.499.862
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	10.908.879.064	13.210.619.033
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		172.880.829	172.880.829
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>	<b>280</b>		<b>12.927.294.413.756</b>	<b>11.762.359.494.045</b>

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>11.203.951.257.384</b>	<b>10.079.753.540.574</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>10.479.905.784.763</b>	<b>9.422.735.773.922</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	1.252.050.081.787	1.226.897.595.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.507.308.428.472	2.466.249.486.588
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	126.894.060.544	122.962.682.507
4. Phải trả người lao động	315		18.102.477.791	32.711.384.137
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	3.332.333.186.731	3.298.349.091.201
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	24.517.917.498	12.359.510.472
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	18	3.218.699.631.940	2.263.206.023.302
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>724.045.472.621</b>	<b>657.017.766.652</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	473.150.000.000	473.150.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	250.895.472.621	183.867.766.652
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.723.343.156.372</b>	<b>1.682.605.953.471</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.723.343.156.372</b>	<b>1.682.605.953.471</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	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		860.422.763.671	819.571.752.011
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		819.571.752.011	496.468.697.981
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay/năm trước	421b		40.851.011.660	323.103.054.030
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.069.992.701	13.183.801.460
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>12.927.294.413.756</b>	<b>11.762.359.494.045</b>

**Ngô Minh Đoàn**  
Người lập biểu

**Đỗ Văn Khải**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Anh**  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2026



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

Cho Quý I năm 2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2026	Quý I Năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	663.648.976.190	263.179.605.795	663.648.976.190	263.179.605.795
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		663.648.976.190	263.179.605.795	663.648.976.190	263.179.605.795
4. Giá vốn hàng bán	11	22	573.866.165.925	223.229.001.062	573.866.165.925	223.229.001.062
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		89.782.810.265	39.950.604.733	89.782.810.265	39.950.604.733
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	59.944.265.827	80.851.691.010	59.944.265.827	80.851.691.010
7. Chi phí tài chính	23	25	78.388.420.563	89.150.409.807	78.388.420.563	89.150.409.807
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		76.668.420.564	88.415.617.383	76.668.420.564	88.415.617.383
9. Chi phí bán hàng	25	26	1.555.254.682	-	1.555.254.682	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	17.844.058.005	18.925.219.515	17.844.058.005	18.925.219.515
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))	30		51.939.342.842	12.726.666.421	51.939.342.842	12.726.666.421
13. Thu nhập khác	31		685.416.725	334.342.665	685.416.725	334.342.665
14. Chi phí khác	32		761.286.944	97.680.933	761.286.944	97.680.933
15. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(75.870.219)	236.661.732	(75.870.219)	236.661.732
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		51.863.472.623	12.963.328.153	51.863.472.623	12.963.328.153
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	11.126.269.722	2.104.231.493	11.126.269.722	2.104.231.493
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		40.737.202.901	10.859.096.660	40.737.202.901	10.859.096.660
Trong đó:						
20. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		40.851.011.660	10.758.960.982	40.851.011.660	10.758.960.982
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(113.808.759)	100.135.678	(113.808.759)	100.135.678
22. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	28	481	127	481	127

Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	51.863.472.623	12.963.328.153
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	502.345.991	535.531.802
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(59.944.265.827)	(80.851.691.010)
Chi phí đi vay	06	76.668.420.564	88.415.617.383
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	69.089.973.351	21.062.786.328
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(228.574.560.842)	267.550.512.178
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.183.387.554.807)	(682.957.966.773)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	78.507.334.606	97.134.236.275
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.538.232.151	710.863.111
Chi phí đi vay đã trả	14	(64.625.622.689)	(86.927.120.381)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(3.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.326.452.198.230)	(386.426.689.262)
<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	(933.722.223)	(67.562.727)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(62.400.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	109.875.000.000	298.545.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	180.607.763.469	92.051.228.871
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	289.549.041.246	328.128.666.144
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.288.590.432.545	137.495.660.608
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(266.069.117.938)	(9.407.408.451)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.022.521.314.607	128.088.252.157
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(14.381.842.377)	69.790.229.039
Tiền đầu năm	60	57.613.527.813	78.072.128.418
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	43.231.685.436	147.862.357.457

Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải  
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2026



**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 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 675 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 656).

**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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- 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 31 tháng 03 năm 2026, 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 9, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. 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 3, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. 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 I năm 2026.

## 3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

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 cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 31/3/2026. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố với các thay đổi này.



Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong Báo cáo tài chính này như đã trình bày tại thuyết minh số 30.

Ngày 20 tháng 04 năm 2026, Bộ trưởng Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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 2026. 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:

	<b>Số năm</b>
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 chi phí chờ phân bổ**

Chi phí chờ phân bổ 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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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.

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền	43.231.685.436	57.613.527.813
Tiền mặt	124.755.634	141.284.634
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.106.929.802	57.072.243.179
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	<b>43.231.685.436</b>	<b>57.613.527.813</b>

#### 6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh	224.760.000.000	292.300.000.000
(i)		
Công ty TNHH MTV Dương Vân (ii)	290.000.000	42.625.000.000
Công ty TNHH King Square (iii)	591.000.000.000	591.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (iv)	40.000.000.000	40.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (v)	484.000.000.000	484.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (vi)	61.350.000.000	61.350.000.000
	<b>1.401.400.000.000</b>	<b>1.511.275.000.000</b>

(i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3101/2024/HDCV/SCG-TM ngày 31 tháng 01 năm 2024, phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và phụ lục số 02 ngày 31/12/2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH MTV Dương Vân vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.



- (iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH King Square vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-KQ ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại Golden Great vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GG ngày 30 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (vi) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - Công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HDVV/SDECORO-HNV ngày 07 tháng 03 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn, thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. 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.

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2026 VND	Tại ngày 01/01/2026 VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	403.002.184.289	444.046.230.982
Công ty TNHH Đầu tư thương mại New Century	49.720.737.575	138.750.737.575
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư Vir	304.632.485.785	309.632.485.785
Công ty TNHH JH	651.879.021.901	553.994.033.748
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	807.239.514.246	871.439.514.246
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	550.717.301.371	502.471.985.437
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	26.231.117.710	26.231.117.710
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	517.533.035.567	394.783.092.518
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	263.620.265.252	388.540.265.252
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư thương mại An Bình	247.239.894.972	208.326.854.514
Các đối tượng khác	891.678.222.796	949.332.632.362
	<b>4.713.493.781.464</b>	<b>4.787.548.950.129</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>1.044.523.513.184</b>	<b>1.065.337.798.303</b>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Văn	300.000.000.000	300.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	172.710.534.066	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	165.490.011.319	211.283.624.862
Công ty Cổ phần Tập đoàn 136	74.813.546.445	71.982.918.668
Nhà cung cấp khác	1.618.353.864.520	1.408.091.079.398
	<b>3.137.567.956.350</b>	<b>2.994.268.549.288</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>175.457.901.332</b>	<b>223.291.702.107</b>

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Lãi dự thu	93.361.707.575	143.570.447.229
- Lãi cho vay	66.512.030.862	73.115.689.241
- Lãi ứng trước	26.849.676.713	70.454.757.988
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	5.629.618.118	5.629.618.118
Phải thu khác	2.388.882.490	2.485.760.502
	<b>101.380.208.183</b>	<b>151.685.825.849</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	-	<b>40.945.478.537</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.950.110.196.811	(12.623.762.125)	939.946.772.066	(12.623.762.125)
Hàng hóa	1.484.919.411.101	-	1.311.695.281.039	-
	<b>3.435.029.607.912</b>	<b>(12.623.762.125)</b>	<b>2.251.642.053.105</b>	<b>(12.623.762.125)</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 31 tháng 03 năm 2026 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	377.238.073.239	89.224.341.486
Dự án Noble Crystal Long Biên	120.739.198.328	86.786.419.623
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	197.091.565.411	23.050.318.266
Dự án Royal Capital	94.089.564.972	19.770.863.040
Công trình E3	136.255.914.602	84.254.385.918
Dự án Alluvia City Văn Giang	184.746.478.134	104.885.468.045
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	25.507.306.014	2.326.700.968
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	89.058.848.120	50.347.431.105
Dự án Sunshine Empire	140.130.157.123	127.995.283.319
Các dự án khác	585.253.090.869	351.305.560.297
	<b>1.950.110.196.811</b>	<b>939.946.772.066</b>

**11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	<u>Tại ngày 31/03/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ khác	81.073.688	317.565.870
	<b>81.073.688</b>	<b>317.565.870</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí cam kết rút vốn	6.879.999.999	8.600.000.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.014.683.066	3.474.557.184
Sửa chữa cải tạo văn phòng	232.700.280	259.403.196
Công cụ, dụng cụ khác	781.495.719	876.658.653
	<b>10.908.879.064</b>	<b>13.210.619.033</b>



12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2026	857.500.000	8.578.651.364	6.847.209.091	16.283.360.455
Mua trong kỳ	546.000.000	387.722.223	-	933.722.223
Tại ngày 31/03/2026	1.403.500.000	8.966.373.587	6.847.209.091	17.217.082.678
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2026	410.222.222	6.392.886.742	4.013.625.263	10.816.734.227
Trích khấu hao trong kỳ	25.200.000	258.419.570	186.082.857	469.702.427
Tại ngày 31/03/2026	435.422.222	6.651.306.312	4.199.708.120	11.286.436.654
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2026	447.277.778	2.185.764.622	2.833.583.828	5.466.626.228
Tại ngày 31/03/2026	968.077.778	2.315.067.275	2.647.500.971	5.930.646.024

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2026	2.868.594.000
Tại ngày 31/03/2026	2.868.594.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2026	1.867.524.752
Khấu hao trong kỳ	32.643.564
Tại ngày 31/03/2026	1.900.168.316
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2026	1.001.069.248
Tại ngày 31/03/2026	968.425.684

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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 TNHH Thương mại An Bình Duy	148.818.353.647	148.818.353.647	122.973.068.030	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	122.002.420.364	122.002.420.364	147.277.970.141	147.277.970.141
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	72.392.219.030	72.392.219.030	72.392.219.030
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	92.715.809.150	92.715.809.150	47.571.895.294	47.571.895.294
Các đối tượng khác	816.121.279.596	816.121.279.596	836.682.443.220	836.682.443.220
	<b>1.252.050.081.787</b>	<b>1.252.050.081.787</b>	<b>1.226.897.595.715</b>	<b>1.226.897.595.715</b>
<b>Trong đó:</b>				
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>88.082.933.279</b>	<b>88.082.933.279</b>	<b>52.715.831.066</b>	<b>52.715.831.066</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)				

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức	133.710.522.295	63.180.522.295
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	359.500.000.000	438.670.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	1.875.000.000.000	1.875.000.000.000
Các đối tượng khác	134.837.036.390	85.138.094.506
	<b>2.507.308.428.472</b>	<b>2.466.249.486.588</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)</b>	<b>366.255.934.672</b>	<b>448.144.312.944</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước dài hạn</b>		
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
	<b>473.150.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>



16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Tại ngày 31/03/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	38.182.370.170	60.462.336.681	65.444.740.486	33.199.966.365
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.644.042.160	11.126.269.722	-	92.770.311.882
Thuế thu nhập cá nhân	3.136.270.177	1.447.974.190	3.660.462.070	923.782.297
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	724.891.270	724.891.270	-
	<b>122.962.682.507</b>	<b>73.761.471.863</b>	<b>69.830.093.826</b>	<b>126.894.060.544</b>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>	<b>3.332.333.186.731</b>	<b>3.298.349.091.201</b>
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	204.761.474.966	204.761.474.966
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 Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	976.153.770.044	963.844.386.168
Dự án - E2 Cọc tường vẩy	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	-	199.180.600.232
Dự án Royal Capital	569.845.337.376	569.845.337.376
Dự án Sunshine Green Iconic	68.189.482.793	68.189.482.793
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	185.904.916.479	185.904.916.479
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	1.064.478.205.073	843.622.893.187
	<b>3.332.333.186.731</b>	<b>3.298.349.091.201</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.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Lãi vay phải trả	23.410.140.724	11.367.342.849
Phải trả khác	1.107.776.774	992.167.623
	<b>24.517.917.498</b>	<b>12.359.510.472</b>

19. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026			Trong năm			Tại ngày 31/03/2026		
	VND			VND			VND		
	Giá trị	khả năng trả nợ	Số có	Tăng	Giảm		Giá trị	khả năng trả nợ	Số có
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Lăng Hạ (i)	795.879.928.432	795.879.928.432	-	42.259.057.557	-		42.259.057.557	42.259.057.557	
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	764.427.729.329	764.427.729.329		124.677.260.032	30.648.425.218		889.908.763.246	889.908.763.246	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	504.344.288.486	504.344.288.486		741.630.523.186	190.950.288.989		1.315.107.963.526	1.315.107.963.526	
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iv)	198.554.077.055	198.554.077.055		114.443.492.197	44.470.403.731		574.317.376.952	574.317.376.952	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (v)				198.552.393.604	-		397.106.470.659	397.106.470.659	
	<b>2.263.206.023.302</b>	<b>2.263.206.023.302</b>	<b>1.221.562.726.576</b>	<b>266.069.117.938</b>	<b>3.218.699.631.940</b>		<b>3.218.699.631.940</b>	<b>3.218.699.631.940</b>	

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-12753-01 ngày 10 tháng 02 năm 2026, hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công, xây dựng. 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. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-01 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Yamato E&C phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-03 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư FSI Financial phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-02 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Meteor PC phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-04 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.



- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMDV Tuấn Huy phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-05 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
  - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vicenco phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-06 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
  - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-07 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
  - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-08 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
  - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
  - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa và bảo lãnh thanh toán thuộc sở hữu của Khách hàng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-B4 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- (ii)
- Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kiểm Kế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Kế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m<sup>2</sup>", "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m<sup>2</sup>" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 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 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 07.
  - 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 Đồng Ngạc và phường Phú Thượng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.



(iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Trung tâm kinh doanh theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng:

- Số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô đất liền kề trong phạm vi Zone 1, Zone 3, Zone 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-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 07.
- 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 07.

(iv) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 318848.25.065.5083600.TD ngày 10 tháng 07 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn vay là 09 tháng, chi tiết thời hạn cho vay, lãi vay tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 07 tháng 07 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng 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 qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên) như trình bày tại Thuyết minh số 07.



- 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 07.
- 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 07.
- (v) Phần ánh khoán 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 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.



20. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2026		Trong năm		Tại ngày 31/03/2026	
	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>Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (i)	183.867.766.652	183.867.766.652	67.027.705.969	-	250.895.472.621	250.895.472.621
<b>Tổng cộng</b>	<b>183.867.766.652</b>	<b>183.867.766.652</b>	<b>67.027.705.969</b>	<b>-</b>	<b>250.895.472.621</b>	<b>250.895.472.621</b>

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

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tại ngày 01/01/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.103.054.030	(38.883.630)	323.064.170.400
Tại ngày 31/12/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	819.571.752.011	13.183.801.460	1.682.605.953.471
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026					
Tại ngày 01/01/2026	850.000.000.000	(149.600.000)	819.571.752.011	13.183.801.460	1.682.605.953.471
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	40.851.011.660	(113.808.759)	40.737.202.901
Tại ngày 31/03/2026	850.000.000.000	(149.600.000)	860.422.763.671	13.069.992.701	1.723.343.156.372

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	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 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	607.021.459.141	194.297.714.546
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	24.496.276.703	43.655.789.360
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	5.043.741.600	19.252.616.988
Doanh thu khác	27.087.498.746	5.973.484.901
	<b>663.648.976.190</b>	<b>263.179.605.795</b>
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>135.168.899.101</b>	<b>55.113.762.185</b>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	518.307.650.190	161.345.158.299
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	24.374.409.742	43.437.979.250
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	4.096.607.247	12.523.445.916
Giá vốn khác	27.087.498.746	5.922.417.597
	<b>573.866.165.925</b>	<b>223.229.001.062</b>

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	178.580.992.838	221.324.930.198
Chi phí nhân công	69.751.723.839	29.951.980.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	601.377.844	369.738.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.297.317.712.538	593.708.383.505
Chi phí khác	29.432.090.437	36.331.746.646
	<b>1.575.683.897.495</b>	<b>881.686.779.341</b>



25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	25.842.575.343	60.964.219.180
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	34.101.690.484	19.887.471.830
	<b>59.944.265.827</b>	<b>80.851.691.010</b>
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	35.121.643.836

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	-	31.713.572.037
Chi phí lãi vay	76.668.420.564	56.702.045.346
Chi phí tài chính khác	1.719.999.999	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	186.192.424
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	-	548.600.000
	<b>78.388.420.563</b>	<b>89.150.409.807</b>
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	3.428.374.824

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.555.254.682	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	1.555.254.682	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	17.844.058.005	18.925.219.515
Chi phí nhân viên	12.298.592.560	14.002.303.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.138.970.830	740.468.998
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	736.295.699	1.176.375.713
Chi phí khấu hao tài sản cố định	181.219.598	210.161.549
Các chi phí khác	2.488.979.318	2.795.909.780
	<b>17.844.058.005</b>	<b>18.925.219.515</b>

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	11.126.269.722	2.104.231.493
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>11.126.269.722</b>	<b>2.104.231.493</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025	Lũy kế 31/03/2026	Lũy kế 01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ				
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.851.011.660	10.758.960.982	40.851.011.660	10.758.960.982
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000
(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	481	127	481	127

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong 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 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
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
8	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	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 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 Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

**Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong kỳ: (tiếp theo)**

19	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty TNHH Dynamic Innovation (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Nhân Lực S.Manpower (iv)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
32	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
33	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 15 tháng 01 năm 2026

(ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 11 tháng 02 năm 2026.

(iii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 02 tháng 03 năm 2026.

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

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

	<b>Quý I năm 2026</b>	<b>Quý I năm 2025</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	-	11.821.086.516
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	43.007.436.163
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	-	285.239.506
Công ty Cổ phần Marina 3	19.009.322.204	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	30.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	116.129.576.897	-
	<b>135.168.899.101</b>	<b>55.113.762.185</b>



**Mua hàng hóa và dịch vụ**

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	107.401.880.275	71.524.815.209
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	1.047.379.346	696.588.768
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	703.653.534	754.963.019
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	8.363.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	173.224.130.062	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	75.864.000
	<b>282.385.406.853</b>	<b>73.052.230.996</b>

**Doanh thu tài chính**

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	35.121.643.836
	-	<b>35.121.643.836</b>

**Chi phí tài chính**

<b>Chi phí lãi trái phiếu</b>	-	<b>2.879.774.824</b>
Công ty Cổ phần KS Group	-	2.879.774.824
<b>Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB</b>	-	<b>548.600.000</b>
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	-	548.600.000
	-	<b>3.428.374.824</b>

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

	<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	407.896.230.982	444.046.230.982
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	46.912.383.285	84.178.178.852
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	7.214.012.455	7.214.012.455
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	43.200.000	10.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	-	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	439.039.999	439.039.999
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	266.634.958	2.568.289.656
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	14.567.332.752	16.717.332.752
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	14.533.338.757	18.213.338.757
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	367.559.999	367.559.999
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	3.900.010.557	6.650.010.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	-	45.914.253.325
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	517.533.035.567	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	1.145.617.586	1.145.617.586
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	484.504.069	484.504.069

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

Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.147.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	8.477.030.336	10.943.831.067
Công ty Cổ phần Marina 3	16.596.441.123	-

<b>1.044.523.513.184</b>	<b>1.065.337.798.303</b>
--------------------------	--------------------------

**Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	317.863.247	317.863.247
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	172.710.534.066	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496

Công ty TNHH Nhân Lực S.Manpower	Không còn là bên liên quan	23.833.408.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.429.504.019	2.429.504.019

<b>175.457.901.332</b>	<b>223.291.702.107</b>
------------------------	------------------------

<b>Tại ngày 31/03/2026</b>	<b>Tại ngày 01/01/2026</b>
----------------------------	----------------------------

<b>VND</b>	<b>VND</b>
------------	------------

**Phải thu ngắn hạn khác**

**Lãi ứng trước hợp đồng**

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	40.945.478.537
	-	40.945.478.537
	-	<b>40.945.478.537</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.064.266.957	6.030.585.427
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	4.160.354.084	3.257.041.442

Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.684.040.707	1.910.949.372
--	---------------	---------------

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	39.391.569.174	-
--	----------------	---

Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	35.849.161.608	35.882.161.608
----------------------------	----------------	----------------

Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	219.000.000	219.000.000
---	-------------	-------------

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	764.500.000
---	---	-------------

Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	97.702.862	97.702.862
---	------------	------------

Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	289.397.904	226.450.372
-----------------------------------	-------------	-------------

<b>88.082.933.279</b>	<b>52.715.831.066</b>
-----------------------	-----------------------

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
--------------------------------------	---------------	---------------

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	359.500.000.000	438.670.000.000
---	-----------------	-----------------

Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	185.435.030	-
----------------------------------	-------------	---

Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
--------------------------	---	---------------

Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	1.410.000.000	-
---------------------------------	---------------	---

<b>366.255.934.672</b>	<b>448.144.312.944</b>
------------------------	------------------------

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

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
<b>Ban Tổng giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2026)	254.653.061	348.889.785
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	296.787.598	900.500.000
Ông Phan Ích Long	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	364.250.000	-
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGD (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	63.673.469	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	341.091.046
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	739.466.530
Ông Vũ Anh Phương	Phó TGD (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	405.500.000
		<b>979.364.128</b>	<b>2.735.447.361</b>

**Thu nhập của Người quản lý khác**

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
<b>Người quản lý khác</b>	<b>Chức vụ</b>		
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025)	480.639.244	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	450.000.000
		<b>480.639.244</b>	<b>450.000.000</b>



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

		Quý I năm 2026	Quý I năm 2025
		VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>180.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	30.000.000
Bùi Văn Tư	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Hồ Đức Việt	Thành viên	30.000.000	30.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)/Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	15.000.000	30.000.000
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	15.000.000
		<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>

**31. THÔNG TIN SO SÁNH**

Như trình bày tại Thuyết minh số 2, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Theo đó, một số số liệu của Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính kỳ này do việc áp dụng thông tư 99, chi tiết như sau:

Chỉ tiêu	31/12/2025		
	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	1.449.925.000.000	1.449.925.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.449.925.000.000	(1.449.925.000.000)	-



**Ngô Minh Đoàn**  
Người lập biểu



**Đỗ Văn Khải**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Xuân Anh**  
Tổng giám đốc

Ngày 28 tháng 04 năm 2026