

# 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 I Năm 2025

## 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 - 32

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>7.226.915.835.730</b>	<b>6.988.808.528.333</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>		<b>147.862.357.457</b>	<b>78.072.128.418</b>
1. Tiền	111	4	97.862.357.457	78.072.128.418
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	-
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.597.231.522.095</b>	<b>6.162.443.058.134</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.539.965.024.636	2.846.453.370.349
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.228.670.777.576	2.240.901.665.306
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	714.700.000.000	950.845.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	113.895.719.883	124.243.022.479
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.414.398.941.713</b>	<b>731.440.974.940</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.425.685.822.908	742.727.856.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.286.881.195)	(11.286.881.195)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>67.423.014.465</b>	<b>16.852.366.841</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	409.644.221	155.482.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		67.013.370.244	16.696.884.244
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.511.308.381.953</b>	<b>1.512.741.375.763</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.883.928.423</b>	<b>6.351.897.498</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	5.722.724.139	6.109.493.213
- Nguyên giá	222		15.238.527.289	15.170.964.562
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.515.803.150)	(9.061.471.349)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	161.204.284	242.404.285
- Nguyên giá	228		1.824.000.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.662.795.716)	(1.581.595.715)
<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>4.643.864.752</b>	<b>5.608.889.487</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	4.470.983.923	5.436.008.658
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>8.738.224.217.683</b>	<b>8.501.549.904.096</b>



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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.367.823.337.952</b>	<b>7.142.008.121.025</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.894.673.337.952</b>	<b>6.668.858.121.025</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	873.908.889.088	1.066.933.207.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	559.466.189.677	293.738.927.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	28.133.880.046	31.256.347.787
4. Phải trả người lao động	314		13.468.202.550	24.309.846.506
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.446.276.645.534	1.408.127.382.463
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	10.202.556.709	9.549.879.080
7. Vay ngắn hạn	320	18	3.963.216.974.348	3.834.942.529.767
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>473.150.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		473.150.000.000	473.150.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.370.400.879.731</b>	<b>1.359.541.783.071</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.370.400.879.731</b>	<b>1.359.541.783.071</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		507.227.658.963	496.468.697.981
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421a		496.468.697.981	298.647.895.718
lũy kế đến cuối năm trước				
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421b		10.758.960.982	197.820.802.263
năm nay/năm trước				
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.322.820.768	13.222.685.090
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>8.738.224.217.683</b>	<b>8.501.549.904.096</b>



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 24 tháng 04 năm 2025



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

Cho Quý I năm 2025 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I Năm 2025	Quý I Năm 2024	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01	21	263.179.605.795	165.856.558.818	263.179.605.795	165.856.558.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		263.179.605.795	165.856.558.818	263.179.605.795	165.856.558.818
4. Giá vốn hàng bán	11	22	223.229.001.062	155.139.921.627	223.229.001.062	155.139.921.627
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		39.950.604.733	10.716.637.191	39.950.604.733	10.716.637.191
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	80.851.691.010	105.065.387.421	80.851.691.010	105.065.387.421
7. Chi phí tài chính	22	25	89.150.409.807	90.626.774.398	89.150.409.807	90.626.774.398
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		88.415.617.383	89.883.817.169	88.415.617.383	89.883.817.169
Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	26	-	17.334.000	-	17.334.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	18.925.219.515	13.809.674.403	18.925.219.515	13.809.674.403
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		12.726.666.421	11.328.241.811	12.726.666.421	11.328.241.811
11. Thu nhập khác	31		334.342.665	97.604.796	334.342.665	97.604.796
12. Chi phí khác	32		97.680.933	351.029.665	97.680.933	351.029.665
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		236.661.732	(253.424.869)	236.661.732	(253.424.869)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		12.963.328.153	11.074.816.942	12.963.328.153	11.074.816.942
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	2.104.231.493	3.083.377.600	2.104.231.493	3.083.377.600
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.859.096.660	7.991.439.342	10.859.096.660	7.991.439.342
Trong đó:						
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		10.758.960.982	8.178.220.703	10.758.960.982	8.178.220.703
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		100.135.678	(186.781.361)	100.135.678	(186.781.361)
18. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	127	96	127	96




**Ngô Minh Đoàn**  
Người lập biểu



**Nguyễn Đình Đức**  
Kế toán trưởng



  
**Bùi Văn Tư**  
Tổng giám đốc

Ngày 24 tháng 04 năm 2025

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/03/2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	12.963.328.153	11.074.816.942
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	535.531.802	556.231.784
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(80.851.691.010)	(105.065.387.421)
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	06	88.415.617.383	89.760.187.259
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	21.062.786.328	(3.674.151.436)
Thay đổi các khoản phải thu	09	267.550.512.178	(2.100.384.544)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(682.957.966.773)	(22.151.698.868)
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	97.134.236.275	(201.285.962.225)
Thay đổi chi phí trả trước	12	710.863.111	3.349.862.565
Tiền lãi vay đã trả	14	(86.927.120.381)	(82.097.463.066)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.000.000.000)	(13.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(386.426.689.262)	(320.959.797.574)
<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	(67.562.727)	-
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(62.400.000.000)	(292.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	298.545.000.000	432.347.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	92.051.228.871	149.693.563.753
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	328.128.666.144	289.741.444.753
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	137.495.660.608	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.407.408.451)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	128.088.252.157	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	69.790.229.039	(31.218.352.821)
Tiền đầu năm	60	78.072.128.418	117.352.433.699
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	147.862.357.457	86.134.080.878



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 24 tháng 04 năm 2025



**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 9 ngày 24 tháng 03 năm 2025.

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 31 tháng 03 năm 2025 là 542 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 504).

**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 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con 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 I năm 2025.

## 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 2025. 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Tại ngày 31/03/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tiền</b>	<b>97.862.357.457</b>	<b>78.072.128.418</b>
Tiền mặt	1.123.288.859	1.560.654.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.739.068.598	76.511.474.029
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	-
	<b>147.862.357.457</b>	<b>78.072.128.418</b>



5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	737.534.900.088	973.152.892.612
Công ty TNHH Đầu tư thương mại New Century	170.563.485.456	121.330.572.330
Công ty TNHH JH	478.800.482.289	516.965.499.945
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	565.881.622.860	720.962.630.956
Các đối tượng khác	587.184.533.943	514.041.774.506
	<b>2.539.965.024.636</b>	<b>2.846.453.370.349</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>890.805.694.007</b>	<b>1.111.869.333.977</b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	564.467.807.460	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Nhà cung cấp khác	858.002.970.116	792.987.057.421
	<b>2.228.670.777.576</b>	<b>2.240.901.665.306</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>567.615.768.326</b>	<b>644.637.036.143</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 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh	292.300.000.000	292.300.000.000
(i)		
Công ty TNHH Công nghệ chiếu sáng Hà Nội (ii)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (iii)	-	162.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (iv)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (v)	62.400.000.000	-
Công ty TNHH BĐS Đức Tú	-	75.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome	-	61.545.000.000
	<b>714.700.000.000</b>	<b>950.845.000.000</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 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0107/2024/HDCV/SCG-CSHN ngày 01 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2510/2023/HDCV/SCG-ANHUNG ngày 25 tháng 10 năm 2023 và phụ lục số 02 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay với 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) và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0307/2024/HDCV/SCG-ĐP ngày 03 tháng 7 năm 2024 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 11 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 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.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Lãi dự thu	107.013.345.659	118.212.883.520
- Lãi cho vay	55.181.638.902	74.561.560.326
- Lãi ứng trước	51.831.706.757	43.651.323.194
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	4.721.296.395	3.909.528.230
Phải thu khác	2.161.077.829	2.120.610.729
	<b>113.895.719.883</b>	<b>124.243.022.479</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>27.539.257.440</b>	<b>24.317.613.604</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.408.293.487.902	(11.286.881.195)	725.335.521.129	(11.286.881.195)
Hàng hóa	17.392.335.006	-	17.392.335.006	-
	<b>1.425.685.822.908</b>	<b>(11.286.881.195)</b>	<b>742.727.856.135</b>	<b>(11.286.881.195)</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 2025 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	45.828.485.384	144.841.991.054
Dự án Đan Phượng ( Noble Capital Thăng Long )	380.942.903.258	78.302.335.827
Dự án Royal Capital	178.269.349.793	66.924.830.569
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	59.793.650.808	61.449.438.470
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	43.656.964.644	41.756.854.219
Dự án Sunshine Empire	46.406.480.241	71.588.892.986
Các dự án khác	653.395.653.774	260.471.178.004
	<b>1.408.293.487.902</b>	<b>725.335.521.129</b>



10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ khác	409.644.221	155.482.597
	<b>409.644.221</b>	<b>155.482.597</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	4.066.045.144	4.972.262.005
Công cụ, dụng cụ khác	404.938.779	463.746.653
	<b>4.470.983.923</b>	<b>5.436.008.658</b>

11. 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 01/01/2025	416.000.000	7.907.755.471	6.847.209.091	15.170.964.562
Mua trong kỳ	-	67.562.727	-	67.562.727
Tại ngày 31/03/2025	<b>416.000.000</b>	<b>7.975.318.198</b>	<b>6.847.209.091</b>	<b>15.238.527.289</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2025	348.903.239	5.443.274.275	3.269.293.835	9.061.471.349
Trích khấu hao trong kỳ	17.333.334	250.915.610	186.082.857	454.331.801
Tại ngày 31/03/2025	<b>366.236.573</b>	<b>5.694.189.885</b>	<b>3.455.376.692</b>	<b>9.515.803.150</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2025	<b>67.096.761</b>	<b>2.464.481.196</b>	<b>3.577.915.256</b>	<b>6.109.493.213</b>
Tại ngày 31/03/2025	<b>49.763.427</b>	<b>2.281.128.313</b>	<b>3.391.832.399</b>	<b>5.722.724.139</b>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2025	1.824.000.000
Tại ngày 31/03/2025	<b>1.824.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2025	1.581.595.715
Khấu hao trong kỳ	81.200.001
Tại ngày 31/03/2025	<b>1.662.795.716</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2025	<b>242.404.285</b>
Tại ngày 31/03/2025	<b>161.204.284</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	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	49.632.707.007	49.632.707.007	16.648.437.454	16.648.437.454
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.621.759.858	72.621.759.858	85.625.941.998	85.625.941.998
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	6.900.000.000	6.900.000.000	229.815.835.444	229.815.835.444
Các đối tượng khác	744.754.422.223	744.754.422.223	734.842.992.868	734.842.992.868
	<b>873.908.889.088</b>	<b>873.908.889.088</b>	<b>1.066.933.207.764</b>	<b>1.066.933.207.764</b>
<b>Trong đó:</b>				
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b>	<b>33.153.888.355</b>	<b>33.153.888.355</b>	<b>32.399.814.640</b>	<b>32.399.814.640</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 29)				

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	9.362.316.646	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức	234.000.000.000	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Phát triển nguồn nhân lực S-Manpower	1.539.581.088	2.090.004.110
Các đối tượng khác	314.564.291.943	81.050.713.100
	<b>559.466.189.677</b>	<b>293.738.927.658</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>141.261.946.501</b>	<b>63.497.840.303</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>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>473.150.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>



15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm VND	Tại ngày 31/03/2025 VND
Thuế giá trị gia tăng	1.586.417.063	36.952.021.022	37.533.896.395	1.004.541.690
Thuế GTGT phải nộp hàng nhập khẩu	-	22.865.300	22.865.300	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	754.402	754.402	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.456.009.546	2.104.231.493	3.000.000.000	25.560.241.039
Thuế thu nhập cá nhân	3.213.921.178	2.879.950.302	4.524.774.163	1.569.097.317
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	30.257.141	30.257.141	-
	<b>31.256.347.787</b>	<b>41.990.079.660</b>	<b>45.112.547.401</b>	<b>28.133.880.046</b>

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>	<b>1.446.276.645.534</b>	<b>1.408.127.382.463</b>
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	206.065.000.000	200.313.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	77.840.000.000	137.648.614.560
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	116.669.000.000	299.010.136.998
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	782.702.645.534	508.155.630.905
	<b>1.446.276.645.534</b>	<b>1.408.127.382.463</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 31/03/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Lãi vay phải trả	9.189.355.825	7.700.858.823
Phải trả khác	1.013.200.884	1.849.020.257
	<b>10.202.556.709</b>	<b>9.549.879.080</b>

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/03/2025	
	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)	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000	-	-	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	587.304.343.487	587.304.343.487	137.495.660.608	9.407.408.451	715.392.595.644	715.392.595.644
	<b>2.352.444.343.487</b>	<b>2.352.444.343.487</b>	<b>137.495.660.608</b>	<b>9.407.408.451</b>	<b>2.480.532.595.644</b>	<b>2.480.532.595.644</b>
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>						
Trái phiếu phát hành (iii)	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	(186.192.424)	1.482.684.378.704	1.482.684.378.704
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	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	(755.113.720)	(755.113.720)	-	(186.192.424)	(568.921.296)	(568.921.296)
	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>-</b>	<b>(372.384.848)</b>	<b>1.482.684.378.704</b>	<b>1.482.684.378.704</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.834.942.529.767</b>	<b>3.834.942.529.767</b>	<b>137.495.660.608</b>	<b>9.035.023.603</b>	<b>3.963.216.974.348</b>	<b>3.963.216.974.348</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/HDTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.

- Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HDTC/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 KSFinance) 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 NTTV/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán 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/HDTC/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 NĐĐ/HDTC/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 hạn mức tín dụng số 319/24/HĐTD ngày 13 tháng 9 năm 2024 và Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng sửa đổi số 319/24/HĐTD-02 ngày 18 tháng 11 năm 2024, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kèm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 13 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024 và số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m<sup>2</sup>" và "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 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 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 09/2024/HĐTC/TT1TT2/TĐ-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13 phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Palace Long Biên)
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu đến hạn trả như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2025		Trong năm		Tại ngày 31/03/2025	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay dài hạn</b>						
<b>b. Trái phiếu phát hành</b>						
- 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	(755.113.720)	(755.113.720)	-	(186.192.424)	(568.921.296)	(568.921.296)
	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>-</b>	<b>(186.192.424)</b>	<b>1.482.684.378.704</b>	<b>1.482.684.378.704</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>1.482.498.186.280</b>	<b>-</b>	<b>(186.192.424)</b>	<b>1.482.684.378.704</b>	<b>1.482.684.378.704</b>
<b>Trong đó:</b>						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280	-	-	1.482.115.457.408	1.482.115.457.408
Tiền gốc phải trả	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000	-	-	1.482.684.378.704	1.482.684.378.704
Chi phí phát hành trái phiếu	(755.113.720)	(755.113.720)	-	-	(568.921.296)	(568.921.296)

- (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 do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 171.934.300.000 VND (Thuyết minh số 29).



20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 năm	-	-	197.820.802.263	502.118.878	198.322.921.141
Tại ngày 31/12/2024	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 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 kỳ	-	-	10.758.960.982	100.135.678	10.859.096.660
Tại ngày 31/03/2025	850.000.000.000	(149.600.000)	507.227.658.963	13.322.820.768	1.370.400.879.731

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 9 ngày 24 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/03/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
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**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	194.297.714.546	156.355.131.891
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	43.655.789.360	3.965.275.452
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	19.252.616.988	2.445.315.980
Doanh thu khác	5.973.484.901	3.090.835.495
	<b>263.179.605.795</b>	<b>165.856.558.818</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>55.113.762.185</b>	<b>89.081.355.454</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	161.345.158.299	145.580.507.395
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	43.437.979.250	3.925.146.779
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	12.523.445.916	2.543.431.958
Giá vốn khác	5.922.417.597	3.090.835.495
	<b>223.229.001.062</b>	<b>155.139.921.627</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	221.324.930.198	93.424.658.965
Chi phí nhân công	29.951.980.807	33.672.098.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	369.738.186	286.642.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	593.708.383.505	47.143.385.313
Chi phí khác	36.331.746.646	11.607.731.541
	<b>881.686.779.341</b>	<b>186.134.516.387</b>



**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	60.964.219.180	57.234.512.328
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	19.887.471.830	47.830.875.093
	<b>80.851.691.010</b>	<b>105.065.387.421</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>35.121.643.836</b>	<b>66.647.153.424</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	31.713.572.037	33.017.218.458
Chi phí lãi vay	56.702.045.346	56.742.968.801
Chi phí phát hành trái phiếu	186.192.424	188.261.229
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	548.600.000	678.325.910
	<b>89.150.409.807</b>	<b>90.626.774.398</b>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)</b>	<b>3.428.374.824</b>	<b>1.502.215.160</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	-	17.334.000
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	17.334.000
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	18.925.219.515	13.809.674.403
Chi phí nhân viên	14.002.303.475	8.991.529.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	740.468.998	2.813.226.951
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	1.176.375.713	920.276.321
Chi phí khấu hao tài sản cố định	210.161.549	224.003.143
Các chi phí khác	2.795.909.780	860.638.936
	<b>18.925.219.515</b>	<b>13.809.674.403</b>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	2.104.231.493	3.083.377.600
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>2.104.231.493</b>	<b>3.083.377.600</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 I năm 2025	Quý I năm 2024	Lũy kế 31/03/2025	Lũy kế 31/12/2024
	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	10.758.960.982	8.178.220.703	10.758.960.982	8.178.220.703
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	127	96	127	96

**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 Sunshine Sky Villa	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	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



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

7	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/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 Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uncloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	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 Đình	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
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 Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
29	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:

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	11.821.086.516	71.813.768.556
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	43.007.436.163	17.251.233.898
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 KS Group	-	16.353.000
	<b>55.113.762.185</b>	<b>89.081.355.454</b>
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	152.462.728
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	71.524.815.209	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	696.588.768	289.840.218
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	754.963.019	787.752.950
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	75.864.000	-
	<b>73.052.230.996</b>	<b>1.230.055.896</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	35.121.643.836	35.542.356.164
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	31.104.797.260
	<b>35.121.643.836</b>	<b>66.647.153.424</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
<b>Chi phí lãi trái phiếu</b>	<b>2.879.774.824</b>	<b>947.519.160</b>
Công ty Cổ phần KS Group	2.879.774.824	947.519.160
<b>Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB</b>	<b>548.600.000</b>	<b>554.696.000</b>
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	548.600.000	554.696.000
	<b>3.428.374.824</b>	<b>1.502.215.160</b>
<b>Số dư chủ yếu với các bên liên quan như sau:</b>		
	Tại ngày 31/03/2025	Tại ngày 01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	745.439.666.049	973.152.892.612
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	116.311.196.925	90.087.763.869
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.587.089.052	1.587.089.052



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

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	1.069.645.612	7.291.778.605
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	3.068.239.656	3.068.239.656
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	5.364.944.471	5.364.944.471
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	-	9.827.673.470
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	-	1.724.040.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.226.054.798	1.226.054.798
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	6.505.476.801	6.505.476.801
Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	5.570.600.364
Công ty TNHH Dynamic Innovation	405.639.520	2.205.639.520
	<b>890.805.694.007</b>	<b>1.111.869.333.977</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	718.456.847	718.456.847
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	564.467.807.460	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.429.504.019	2.203.971.411
	<b>567.615.768.326</b>	<b>644.637.036.143</b>
	<b>Tại ngày 31/03/2025</b>	<b>Tại ngày 01/01/2025</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>27.539.257.440</b>	<b>24.317.613.604</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	27.539.257.440	24.317.613.604
	<b>27.539.257.440</b>	<b>24.317.613.604</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	17.225.337.001	17.661.980.901
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	8.966.340.870	8.966.340.870
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	916.309.231	256.575.254
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	82.500.360	622.440
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	539.758.048	90.652.330
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uncloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	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
	<b>33.153.888.355</b>	<b>32.399.814.640</b>

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

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

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	9.362.316.646	9.362.316.646
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	131.000.000.000	1.000.000.000
	<b>141.261.946.501</b>	<b>63.497.840.303</b>

**Người mua trả tiền trước dài hạn**

Công ty TNHH Kiến trúc xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
	<b>473.150.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>

**Giá trị trái phiếu phát hành**

Công ty Cổ phần KS Group	171.934.300.000	24.606.800.000
	<b>171.934.300.000</b>	<b>24.606.800.000</b>

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Ông Bùi Văn Tư	900.500.000	589.964.217
Ông Nguyễn Quốc Oanh	341.091.046	277.288.637
Ông Nguyễn Khắc Trung	739.466.530	503.314.951
Ông Nguyễn Xuân Anh	348.889.785	294.056.094
Ông Vũ Anh Phương	405.500.000	-
	<b>2.735.447.361</b>	<b>1.664.623.899</b>

**Thu nhập của Người quản lý khác**

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
Ông Nguyễn Đình Đức	450.000.000	288.372.576
	<b>450.000.000</b>	<b>288.372.576</b>



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

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

	Quý I năm 2025	Quý I năm 2024
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>180.000.000</b>	<b>180.000.000</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	30.000.000
Hồ Đức Việt	30.000.000	30.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Hà Hữu Thành	15.000.000	15.000.000
Trần Thị Hằng	15.000.000	15.000.000
	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>



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



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



**Bùi Văn Tư**  
**Tổng giám đốc**

Ngày 24 tháng 04 năm 2025