CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-30 18:25:12
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III Năm 2026

Hà Nội, tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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 - 37

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**13.338.684.130.245**	**11.741.727.709.929**
I.	**Tiền**	**110**		**69.053.850.568**	**57.613.527.813**
1.	Tiền	111	5	69.053.850.568	57.613.527.813
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**105.429.341.477**	**1.584.390.689.241**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	105.429.341.477	1.584.390.689.241
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.065.039.663.697**	**7.860.387.636.025**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	6.121.584.052.886	4.787.548.950.129
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.914.519.356.866	2.994.268.549.288
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	28.936.253.945	78.570.136.608
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**4.019.022.211.135**	**2.239.018.290.980**
1.	Hàng tồn kho	141		4.031.645.973.260	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**		**80.139.063.368**	**317.565.870**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	14.279.049.083	317.565.870
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		65.860.014.285	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**76.964.067.867**	**12.031.784.116**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**5.879.420.000**	**-**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	5.879.420.000	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**59.422.645.401**	**6.467.695.476**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.574.919.284	5.466.626.228
	- Nguyên giá	*222*		*18.915.961.384*	*16.283.360.455*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(12.341.042.100)*	*(10.816.734.227)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	51.227.767.962	-
	- Nguyên giá	*225*		*52.657.622.220*	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(1.429.854.258)*	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	14	1.619.958.155	1.001.069.248
	- Nguyên giá	*228*		*3.619.402.000*	*2.868.594.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.999.443.845)*	*(1.867.524.752)*
III.	**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
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**10.881.413.688**	**4.783.499.862**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	4.001.119.335	4.610.619.033
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		6.880.294.353	172.880.829
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**13.415.648.198.112**	**11.753.759.494.045**

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026 (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**11.471.583.191.413**	**10.071.153.540.574**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**11.151.399.644.233**	**9.422.735.773.922**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	2.028.039.343.323	1.226.897.595.715
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.377.516.257.902	2.466.249.486.588
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	159.323.640.796	122.962.682.507
4.	Phải trả người lao động	315		25.053.564.020	32.711.384.137
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	3.953.474.861.453	3.298.349.091.201
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	19	31.277.320.528	12.359.510.472
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	3.576.714.656.211	2.263.206.023.302
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**320.183.547.180**	**648.417.766.652**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16	-	473.150.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	320.183.547.180	175.267.766.652
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.944.065.006.699**	**1.682.605.953.471**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**21**	**1.944.065.006.699**	**1.682.605.953.471**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*850.000.000.000*	*850.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.080.951.343.857	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	*420b*		*261.379.591.846*	*323.103.054.030*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.263.262.842	13.183.801.460
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**13.415.648.198.112**	**11.753.759.494.045**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho Quý III năm 2026 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III Năm 2026	Quý III Năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch**	**01**	**22**	**2.890.716.962.658**	**1.300.972.360.870**	**5.293.178.819.276**	**3.339.212.178.519**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.890.716.962.658**	**1.300.972.360.870**	**5.293.178.819.276**	**3.339.212.178.519**
4.	Giá vốn hàng bán	11	23	2.491.089.146.124	1.205.045.278.463	4.683.135.738.479	3.037.935.403.750
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**399.627.816.534**	**95.927.082.407**	**610.043.080.797**	**301.276.774.769**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	17.169.597.787	112.791.548.667	104.199.082.408	267.286.960.997
7.	Chi phí tài chính	23	25	127.586.043.491	95.486.499.322	303.698.214.499	282.060.202.989
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*127.585.715.291*	*94.727.502.694*	*303.691.964.299*	*279.663.931.708*
9.	Chi phí bán hàng	25	26	3.608.846.156	-	14.668.104.349	-
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	25.093.102.174	23.220.190.955	68.187.521.413	62.974.895.414
12.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)**	**30**		**260.509.422.500**	**90.011.940.797**	**327.688.322.944**	**223.528.637.363**
13.	Thu nhập khác	31		1.771.346.448	2.507.393.449	3.186.965.726	3.366.203.523
14.	Chi phí khác	32		38.632.910	837.041.620	2.745.171.492	2.253.864.204
15.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**1.732.713.538**	**1.670.351.829**	**441.794.234**	**1.112.339.319**
16.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**262.242.136.038**	**91.682.292.626**	**328.130.117.178**	**224.640.976.682**
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	50.598.931.587	19.571.388.077	73.378.477.474	46.724.791.851
18.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		1.510.073.296	-	(6.707.413.524)	-
19.	**(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**210.133.131.155**	**72.110.904.549**	**261.459.053.228**	**177.916.184.831**
	Trong đó:						
20.	*(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ*	*61*		*210.012.626.446*	*72.297.690.457*	*261.379.591.846*	*178.230.217.321*
21.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát*	*62*		*120.504.709*	*(186.785.908)*	*79.461.382*	*(314.032.490)*
22.	**(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)**	**70**	**28**	**2.471**	**851**	**3.075**	**2.097**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***328.130.117.178***	***224.640.976.682***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định	02	3.086.081.224	1.530.698.325
	Các khoản dự phòng	03	-	1.224.220.057
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(104.199.082.408)	(267.286.960.997)
	Chi phí đi vay	06	303.691.964.299	279.663.931.708
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***530.709.080.293***	***239.772.865.775***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.331.582.726.794)	(1.198.523.474.184)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.780.003.920.155)	(373.016.321.961)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(136.330.379.946)	2.625.302.423.808
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(13.351.983.515)	764.606.086
	Chi phí đi vay đã trả	14	(285.152.508.411)	(275.107.846.716)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.482.316.014)	(19.344.707.224)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(3.028.194.754.542)***	***999.847.545.584***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(5.091.401.149)	(1.382.780.633)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(111.710.000.000)	(1.922.400.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.534.633.506.849	299.595.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	216.328.188.160	276.086.667.809
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.634.160.293.860***	***(1.348.101.112.824)***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	3.811.979.329.303	1.657.417.466.158
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.404.197.515.866)	(1.380.821.716.116)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.307.030.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.405.474.783.437***	***276.595.750.042***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**11.440.322.755**	**(71.657.817.198)**
	Tiền đầu năm	**60**	**57.613.527.813**	**78.072.128.418**
	Tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**69.053.850.568**	**6.414.311.220**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng giám đốc**

Ngày 30 tháng 10 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 12 ngày 17 tháng 08 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 30 tháng 09 năm 2026 là 882 (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 30 tháng 09 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
	Công ty con trực tiếp				
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 III 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 30/09/2026. 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 III 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:

	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 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:

(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.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền	**69.053.850.568**	**57.613.527.813**
Tiền mặt	44.025.634	141.284.634
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	69.009.824.934	57.072.243.179
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	69.053.850.568	**57.613.527.813**

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026			01/01/2026		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
a) Ngắn hạn	**85.429.341.477**	**85.429.341.477**	**-**	**1.584.390.689.241**	**1.584.390.689.241**	**-**
Cho vay	***69.251.493.151***	***69.251.493.151***	**-**	***1.511.275.000.000***	***1.511.275.000.000***	**-**
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	-	-	-	292.300.000.000	292.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dương Vân (ii)	1.630.000.000	1.630.000.000	-	42.625.000.000	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)	5.116.493.151	5.116.493.151	-	484.000.000.000	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (vi)	61.215.000.000	61.215.000.000	-	61.350.000.000	61.350.000.000	-
Các đối tượng khác	1.290.000.000	1.290.000.000	-	-	-	-
Lãi đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	***16.177.848.326***	***16.177.848.326***	**-**	***73.115.689.241***	***73.115.689.241***	**-**
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	1.946.376.041	1.946.376.041	-	25.321.780.820	25.321.780.820	-
Công ty TNHH MTV Dương Vân (ii)	129.857.908	129.857.908	-	15.628.666.780	15.628.666.780	-
Công ty TNHH King Square (iii)	2.439.122.054	2.439.122.054	-	4.381.315.068	4.381.315.068	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (iv)	806.501.643	806.501.643	-	10.479.452	10.479.452	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (v)	1.962.219.038	1.962.219.038	-	23.178.958.904	23.178.958.904	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (vi)	8.693.897.670	8.693.897.670	-	4.568.079.451	4.568.079.451	-
Các đối tượng khác	199.873.972	199.873.972	-	26.408.766	26.408.766	-
Tiền gửi có kỳ hạn	***20.000.000.000***	***20.000.000.000***	**-**	**-**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Thủy Nguyên	20.000.000.000	20.000.000.000				
Cộng	**105.429.341.477**	**105.429.341.477**	**-**	**1.584.390.689.241**	**1.584.390.689.241**	**-**

(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 các hợp đồng cho vay:

- 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. Hợp đồng đã tất toán ngày 08/4/2026.

- Hợp đồng cho vay số 0107/2026/HĐCV/SCG-DV ngày 01 tháng 07 năm 2026 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 6 năm 2027. 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. Hợp đồng đã tất toán ngày 17/6/2026.

(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 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH 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 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.

(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 và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	396.510.552.934	444.046.230.982
Công ty TNHH Đầu tư thương mại New Century	156.730.922.732	
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư Vir	210.227.485.785	309.632.485.785
Công ty TNHH JH	260.565.531.354	553.994.033.748
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	538.999.514.246	871.439.514.246
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	1.028.840.865.330	502.471.985.437
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	23.479.494.850	26.231.117.710
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	653.063.479.196	394.783.092.518
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	277.981.434.600	388.540.265.252
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư thương mại An Bình	301.399.618.951	208.326.854.514
Các đối tượng khác	2.273.785.152.908	1.088.083.369.937
	6.121.584.052.886	**4.787.548.950.129**
Trong đó:		
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**1.215.408.829.937**	**1.065.337.798.303**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Óc Việt Nam	315.737.261.838	426.200.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân	-	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	418.629.429.599	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	97.652.834.305	211.283.624.862
Công ty Cổ phần Tập đoàn 136	-	71.982.918.668
Nhà cung cấp khác	1.702.499.831.124	1.408.091.079.398
	2.914.519.356.866	**2.994.268.549.288**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**423.583.221.816**	**223.291.702.107**

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước	15.263.493.151	70.454.757.988
Ký quỹ, ký cược	1.147.740.391	-
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	5.160.664.235	5.629.618.118
Phải thu khác	7.364.356.168	2.485.760.502
	28.936.253.945	**78.570.136.608**
Trong đó:		
b. Phải thu khác là các bên liên quan	**-**	**40.945.478.537**
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		
c. Phải thu dài hạn khác		
Ký quỹ, ký cược	5.879.420.000	-
	5.879.420.000	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.852.425.503.714	(12.623.762.125)	939.946.772.066	(12.623.762.125)
Hàng hóa	1.179.220.469.546	-	1.311.695.281.039	-
	4.031.645.973.260	**(12.623.762.125)**	**2.251.642.053.105**	**(12.623.762.125)**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	399.194.936.216	89.224.341.486
Dự án Noble Crystal Long Biên	107.972.625.391	86.786.419.623
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	245.175.404.410	23.050.318.266
Dự án Royal Capital	20.868.739.546	19.770.863.040
Công trình E3	107.237.184.872	84.254.385.918
Dự án Alluvia City Văn Giang	204.928.259.275	104.885.468.045
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	142.183.455.302	2.326.700.968
Dự án Sunshine Legend City (Modus)	608.356.998.696	55.504.002.474
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	39.613.642.643	50.347.431.105
Dự án Sunshine Empire	146.376.793.143	127.995.283.319
Các dự án khác	830.517.464.221	295.801.557.823
	2.852.425.503.714	**939.946.772.066**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	248.000	317.565.870
Phí giải tỏa MB	14.278.801.083	-
	14.279.049.083	**317.565.870**
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	2.780.873.890	3.474.557.184
Sửa chữa cải tạo văn phòng	-	259.403.196
Công cụ, dụng cụ khác	1.220.245.445	876.658.653
	4.001.119.335	**4.610.619.033**

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
NGUYÊN GIÁ				
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	2.086.600.929	-	2.632.600.929
Tại ngày 30/09/2026	**1.403.500.000**	**10.665.252.293**	**6.847.209.091**	**18.915.961.384**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
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	159.161.108	822.196.315	542.950.450	1.524.307.873
Tại ngày 30/09/2026	**569.383.330**	**7.215.083.057**	**4.556.575.713**	**12.341.042.100**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2026	**447.277.778**	**2.185.764.622**	**2.833.583.828**	**5.466.626.228**
Tại ngày 30/09/2026	**834.116.670**	**3.450.169.236**	**2.290.633.378**	**6.574.919.284**

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2026	-
Thuê tài chính trong kỳ	52.657.622.220
Tại ngày 30/09/2026	**52.657.622.220**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2026	-
Khấu hao trong kỳ	1.429.854.258
Tại ngày 30/09/2026	**1.429.854.258**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2026	-
Tại ngày 30/09/2026	**51.227.767.962**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2026	**2.868.594.000**
Tăng trong kỳ	750.808.000
Tại ngày 30/09/2026	**3.619.402.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2026	**1.867.524.752**
Khấu hao trong kỳ	131.919.093
Tại ngày 30/09/2026	**1.999.443.845**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2026	**1.001.069.248**
Tại ngày 30/09/2026	**1.619.958.155**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026		Tại ngày 01/01/2026	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	274.483.436.827	274.483.436.827	122.973.068.030	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	176.623.070.011	176.623.070.011	147.277.970.141	147.277.970.141
Công ty Cổ phần Eurowindow	60.336.660.680	60.336.660.680	72.392.219.030	72.392.219.030
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	127.495.389.147	127.495.389.147	47.571.895.294	47.571.895.294
Các đối tượng khác	1.389.100.786.658	1.389.100.786.658	836.682.443.220	836.682.443.220
	2.028.039.343.323	**2.028.039.343.323**	**1.226.897.595.715**	**1.226.897.595.715**
Trong đó:				
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**297.274.402.949**	**297.274.402.949**	**52.715.831.066**	**52.715.831.066**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. 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 Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức	65.753.251.191	63.180.522.295
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	333.475.745.469	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	240.180.000.000	438.670.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	638.970.000.000	1.875.000.000.000
Các đối tượng khác	94.876.391.455	85.138.094.506
	1.377.516.257.902	**2.466.249.486.588**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**6.570.499.642**	**448.144.312.944**
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**

17. 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 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	38.182.370.170	447.953.213.668	471.973.545.951	14.162.037.887
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.644.042.160	73.378.477.474	12.482.316.014	142.540.203.620
Thuế thu nhập cá nhân	3.136.270.177	5.408.209.233	5.923.080.121	2.621.399.289
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	3.535.563.034	3.535.563.034	-
	122.962.682.507	**530.275.463.409**	**493.914.505.120**	**159.323.640.796**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)	**3.953.474.861.453**	**3.298.349.091.201**
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	203.508.728.831	204.761.474.966
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	153.135.614.041	-
Sunshine Legend City Project (Modus)	520.829.110.226	165.274.616.008
Dự án khu biệt thực 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)	579.411.359.845	963.844.386.168
Dự án - E2 Cọc tường vây	-	133.000.000.000
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	225.554.355.934	199.180.600.232
Dự án Royal Capital	374.840.948.154	569.845.337.376
Dự án Sunshine Green Iconic	62.612.086.633	68.189.482.793
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	506.439.197.680	185.904.916.479
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	1.197.143.460.109	678.348.277.179
	3.953.474.861.453	**3.298.349.091.201**

(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.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Lãi vay phải trả	29.906.798.737	11.367.342.849
Phải trả khác	1.370.521.791	992.167.623
	31.277.320.528	**12.359.510.472**

20. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026		Trong năm		Tại ngày 30/09/2026	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (i)	-	-	351.766.467.199		351.766.467.199	351.766.467.199
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	795.879.928.432	795.879.928.432	843.685.979.175	1.031.949.695.656	607.616.211.951	607.616.211.951
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	764.427.729.329	764.427.729.329	1.780.848.232.747	866.273.531.724	1.679.002.430.352	1.679.002.430.352
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iv)	504.344.288.486	504.344.288.486	238.347.065.855	504.344.288.486	238.347.065.855	238.347.065.855
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (v)	198.554.077.055	198.554.077.055	243.454.710.143		442.008.787.198	442.008.787.198
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An (vi)	-	-	1.630.000.000	1.630.000.000	-	-
Công ty TNHH Quảng cáo quốc tế Thành Tín (vii)	-	-	58.826.301.291	-	58.826.301.291	58.826.301.291
	2.263.206.023.302	**2.263.206.023.302**	**3.518.558.756.410**	**2.404.197.515.866**	**3.377.567.263.846**	**3.377.567.263.846**
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng	-	-	183.867.766.652	-	183.867.766.652	183.867.766.652
	-	**-**	**183.867.766.652**	**-**	**183.867.766.652**	**183.867.766.652**
c. Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	-	23.207.955.713	7.928.330.000	15.279.625.713	15.279.625.713
	-	**-**	**23.207.955.713**	**7.928.330.000**	**15.279.625.713**	**15.279.625.713**
Tổng cộng	**2.263.206.023.302**	**2.263.206.023.302**	**3.725.634.478.775**	**2.412.125.845.866**	**3.576.714.656.211**	**3.576.714.656.211**

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính 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, BCLC-12753-HDTC-08 và BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2605/HDTC/NGUYENDUNG-SCG ký ngày 26 tháng 5 năm 2026 và các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, thay thế (nếu có) giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Nguyễn Dũng để thực hiện thi công xây dựng Dự án Sunshine Bay Retreat.

- 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 kiêm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m^2" , "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m^2" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m^2" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

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

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thầu tư vấn thiết kế, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị số 04.2024/HĐTC/SCG-Alaha ký ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Alaha.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp thi công xây dựng công trình số 1905/HĐTC/RM3-SCG ký ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Marina 3.

(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 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBN của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013); Quyền phát sinh từ 05 hợp đồng mua bán nhà ở Chứng thư thẩm định giá số 010/2025/C10-0536B ngày 27 tháng 01 năm 2026 và quyền phát sinh từ 10 hợp đồng mua bán nhà ở chứng thư thẩm định giá số 010/2026/C01-0145 ngày 02 tháng 02 năm 2026 tương đương tài sản hình thành trong tương lai thuộc các căn hộ trong dự án Đầu tư xây dựng dự án Noble Capital Thăng Long, theo hợp đồng mua bán từng căn diễn ra vào 20 tháng 01 năm 2026.

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

- 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.

- Số 0326/2026/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 06 tháng 7 năm 2026, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital. 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 06 tháng 7 năm 2027. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô đất liền kề trong phạm vi Zone 1, Zone 3, Zone 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital thuộc Dự án khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBN của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013); Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vi thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital; Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở trong phạm vụ thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới – Sunshine Grand Capital, chủ tài sản: bên thứ 3 bao gồm cả các trường hợp bên thứ ba không đáp ứng các điều kiện theo Quyết định số 2317/2023/QĐ-TGĐ ngày 16/11/2023.

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

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 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).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng - Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội.

- 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).

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 319146.25.065.5083600.BD ngày 17 ngày 10 năm 2025, quyền đòi nợ đã và đang hình thành từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình số: 161/2024/HĐTC/SSSG-SCG/HĐTC ngày 30 tháng 09 năm 2024 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn thuộc dự án Noble Capital Tây Hồ.

- Quyền tài sản phát sinh từ 43 hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA thuộc dự án Noble Capital Thăng Long.

- Quyền tài sản phát sinh từ "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" tại Phường Việt Hưng, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (nay là Phường Việt Hưng, Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội) theo Quyết định chủ trương đầu tư số: 3654/QĐ-UBND ngày 05 năm 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

(v) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng cấp hạn mức số 01/2025/14194519/HĐTD ngày 28 tháng 8 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh xây lắp của Khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức đến hết ngày 15 tháng 8 năm 2026, lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

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

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026; 03/2026/14194519/HĐBĐ ngày 26 tháng 02 năm 2026; 02/2026/14194519/HĐBĐ ngày 10 tháng 02 năm 2026; 01/2026/14194519/HĐBĐ ngày 09 tháng 02 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; AA 00663794; AA 00663831; AA 00663832 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.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 06/2026/14194519/HĐBĐ ngày 05 tháng 8 năm 2026; 07/2026/14194519/HĐBĐ ngày 12 tháng 8 năm 2026 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 SH02-03 (Thương mại dịch vụ) và SH02-04 (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.

(vi) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tân Lộc An số 0408/2026/HĐVV/TLA-SCG ngày 04/8/2026 với số tiền 1.630.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 12%/năm, lãi và gốc trả khi hết hạn hợp đồng hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

(vii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Công ty TNHH Quảng cáo Quốc tế Thành Tín số 0607/2026/HDCV/TT-SCG ngày 06/7/2026 với tổng khoản gốc 60.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, lãi và gốc trả khi hết hạn hợp đồng hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên.

20. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2026		Trong năm			Tại ngày 30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hải Phòng (i)	183.867.766.652	183.867.766.652	293.420.572.893	183.867.766.652	293.420.572.893	293.420.572.893
Phí cam kết rút vốn	(8.600.000.000)	(8.600.000.000)	(7.900.000.000)	(9.900.000.000)	(6.600.000.000)	(6.600.000.000)
Tổng cộng	**175.267.766.652**	**175.267.766.652**	**285.520.572.893**	**173.967.766.652**	**286.820.572.893**	**286.820.572.893**
Nợ thuê tài chính dài hạn						
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	-	-	56.570.930.000	23.207.955.713	33.362.974.287	33.362.974.287
	-	**-**	**56.570.930.000**	**23.207.955.713**	**33.362.974.287**	**33.362.974.287**
Tổng cộng	**175.267.766.652**	**175.267.766.652**	**342.091.502.893**	**197.175.722.365**	**320.183.547.180**	**320.183.547.180**

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng:

- Số 14480/25MB/HĐTD 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: Hợp đồng thế chấp tài sản số 14480/25MB/HĐBĐ ngày 29 tháng 9 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày 21 tháng 8 năm 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, thành phố Hà Nội; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 1764/26MB/HĐBĐ ký ngày 09 tháng 02 năm 2026, quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1812/2023/CT01/HĐTC/Sapio-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2023 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Sapio; Hợp đồng cầm cố chứng khoán để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác bao gồm 20 triệu cổ phiếu KSF của một số cá nhân tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

- Số 13968/26MB/HĐTD ngày 10 tháng 09 năm 2026, hạn mức tín dụng tối đa là 1.250.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng vốn vay bổ sung vốn để thực hiện hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện gói thầu Dự án Xây dựng Khu nhà ở Thái Hà Spring Garden ký với Công ty TNHH Quảng cáo quốc tế Thành Tín và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Thời hạn vay là 24 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 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án Xây dựng Khu nhà ở Thái Hà Spring Garden tại ô quy hoạch B1-N01 thuộc Quy hoạch phân khu đô thị H2-1, phường Phú Thượng, TP. Hà Nội; Toàn bộ quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 0708/2026/HĐTC/THANHTIN-SCG ngày 22/8/2026 và các phụ kèm theo.

(ii) Phản ánh khoản nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo hợp đồng cho thuê tài chính số 111.26.18/CTTC ngày 06/06/2026. Mục đích sử dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn thuê 60 tháng.

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 30 tháng 09 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	-	-	261.379.591.846	79.461.382	261.459.053.228
Tại ngày 30/09/2026	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**1.080.951.343.857**	**13.263.262.842**	**1.944.065.006.699**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 08 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/09/2026		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
	850.000.000.000	**100,00**	**850.000.000.000**	**100,00**

	Contributed capital			
	As at 30 Sep 2026		As at 1 Jan 2026	
	VND	(%)	VND	(%)
Mr. Do Anh Tuan	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Mr. Do Van Truong	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Other shareholders	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	**100,00**	**850.000.000.000**	**100,00**

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2026	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 III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.820.833.249.253	1.247.927.575.257
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	9.724.059.745	38.761.951.670
Doanh thu bán bất động sản	12.495.151.123	-
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	24.053.646.090	4.957.153.087
Doanh thu khác	23.610.856.447	9.325.680.856
	2.890.716.962.658	**1.300.972.360.870**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	**1.036.304.837.411**	**365.445.199.884**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.426.555.882.465	1.152.622.674.104
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	9.528.077.822	38.568.182.003
Giá vốn bất động sản	14.577.777.127	-
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	16.816.552.263	4.528.741.500
Giá vốn khác	23.610.856.447	9.325.680.856
	2.491.089.146.124	**1.205.045.278.463**

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	218.793.317.639	142.331.881.255
Chi phí nhân công	83.086.050.726	61.760.716.049
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.965.941.494	956.977.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.403.572.963.794	776.258.403.474
Chi phí khác	14.131.998.669	41.284.379.727
	2.721.550.272.321	**1.022.592.358.493**

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	12.451.506.849	55.137.008.219
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.718.090.938	57.654.540.448
	17.169.597.787	**112.791.548.667**
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	**25.607.276.712**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	-	32.409.084.605
Chi phí lãi vay	116.303.882.119	62.318.418.089
Phí cam kết rút vốn	6.460.000.002	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	198.205.628
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	-	560.791.000
Chi phí tài chính khác	4.822.161.370	-
	127.586.043.491	**95.486.499.322**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	**14.926.361.920**

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	**3.608.846.156**	-
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	2.339.233.188	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.230.112.968	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	39.500.000	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	**25.093.102.174**	**23.220.190.955**
Chi phí nhân viên	18.552.195.918	15.983.825.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.561.736.894	474.121.407
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	747.399.255	1.006.383.632
Chi phí khấu hao tài sản cố định	239.599.384	199.589.846
Các chi phí khác	1.992.170.723	5.556.270.745
	25.093.102.174	**23.220.190.955**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	50.598.931.587	19.571.388.077
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**50.598.931.587**	**19.571.388.077**

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 III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế 30/09/2026	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	210.012.626.446	72.297.690.457	261.379.591.846	178.230.217.321
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	**2.471**	**851**	**3.075**	**2.097**

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 (vi)	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)

11	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần 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 Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE (iv)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
32	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
33	Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera (v)	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
34	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
36	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 08 tháng 01 năm 2026.

(iii) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 05 năm 2026

(iv) Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 04 năm 2026

(v) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 06 tháng 07 năm 2026.

(vi) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 04 năm 2026.

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

	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	655.854.898.426	104.968.023.965
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	10.999.609.991
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	63.346.101.851	13.553.471.341
Công ty Cổ phần Marina 3	49.361.857.415	17.274.669.905
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	35.913.064.324	-
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An	120.683.301.964	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	-	4.957.153.087
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	106.561.844.881	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	3.816.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	-	208.735.118.508
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	737.768.550	-
	1.036.304.837.411	**360.488.046.797**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.113.142.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	199.448.151.442	198.263.730.120
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	12.500.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	370.920.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	-	647.976.390
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.351.042.518	889.136.298
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	16.272.726	8.740.740
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	45.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	45.000.000
	201.986.108.686	**200.225.503.548**
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	25.607.276.712
	-	**25.607.276.712**
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	**-**	**14.365.570.920**
Công ty Cổ phần KS Group	-	14.365.570.920
Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSĐB	**-**	**560.791.000**
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	-	560.791.000
	-	**14.926.361.920**

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	401.404.599.627	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	6.154.012.455	7.214.012.455
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	90.496.104.074	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	108.000.000	10.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	161.840.411.120	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES)	-	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	11.547.304.372	16.717.332.752
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	6.360.001.576	18.213.338.757
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An	380.585.016.541	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	17.559.999	367.559.999
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.230.010.557	6.650.010.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	39.028.021.973	45.914.253.325
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	Không còn là bên liên quan	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	-	1.145.617.586
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	2.761.719.848	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	484.504.069
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	-	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	12.388.310.336	10.943.831.067
Công ty Cổ phần Marina 3	54.308.739.216	-
	1.215.408.829.937	**1.065.337.798.303**
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	418.629.429.599	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	4.635.928.970	2.429.504.019
	423.583.221.816	**223.291.702.107**

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

	Tại ngày 30/09/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	**-**	**40.945.478.537**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	40.945.478.537
	-	**40.945.478.537**
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	2.420.954.957	6.030.585.427
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	-	3.257.041.442
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	13.500.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	4.840.801.045	1.910.949.372
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	255.723.923.841	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	29.300.050.020	35.882.161.608
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	-	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 Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE	341.795.344	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	208.234.897	226.450.372
	297.274.402.949	**52.715.831.066**
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	Không còn là bên liên quan	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	1.410.000.000	-
	6.570.499.642	**448.144.312.944**

Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Ban Tổng giám đốc	**Chức vụ**		
Ông Đỗ Văn Khải	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 11/08/2026)	247.719.447	-
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2026; miễn nhiệm ngày 11/08/2026)	177.960.000	-
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	-	1.181.369.230
Ông Phan Thanh Hà	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 24/07/2026)	339.588.789	-
Ông Phan Ích Long	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025; miễn nhiệm ngày 25/09/2026)	450.500.000	176.740.000
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025; miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	-	282.169.900
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Phó TGĐ phụ trách vận hành (bổ nhiệm ngày 21/04/2026)	200.800.000	135.722.308
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGĐ (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)		-
		1.416.568.236	**1.776.001.438**

Thu nhập của Người quản lý khác

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Người quản lý khác	**Chức vụ**		
Ông Ngô Minh Đoàn	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 11/08/2026)	132.765.957	-
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025; miễn nhiệm ngày 11/08/2026)	228.664.104	13.000.000
Ông Nguyễn Viết Nhâm	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 06/08/2025; Miễn nhiệm ngày 17/09/2025)	-	122.872.340
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	267.446.809
		361.430.061	**403.319.149**

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

		Quý III năm 2026	Quý III năm 2025
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**	**180.000.000**	**180.000.000**
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	30.000.000
Hoàng Thị Mỹ Bình	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	30.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	-	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
Ban Kiểm soát	Chức vụ	**60.000.000**	**60.000.000**
Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	30.000.000	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	15.000.000
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000
		240.000.000	**240.000.000**

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	-	1.584.390.689.241	1.584.390.689.241
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.511.275.000.000	(1.511.275.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	73.115.689.241	(73.115.689.241)	-
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13.210.619.033	(8.600.000.000)	4.610.619.033
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	183.867.766.652	(8.600.000.000)	175.267.766.652

Lê Hải Hoàng	Ngô Minh Đoàn	Đỗ Văn Khải
Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2026