Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0108704763
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.03.31 23:54:42+07'00'
Foxit PhantomPDF Version: 10.1.1

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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 1015 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 31 tháng 3 năm 2025, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 06 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, số dư các khoản trả trước cho người bán dài hạn bao gồm các khoản tạm ứng cho một số nhà thầu phụ để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan đến dự án đang thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai dự án. Theo các thỏa thuận liên quan đến dự án, cách thức thu hồi các khoản trả trước này sẽ phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án nêu trên trong thời gian tới.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Phạm Tuấn Linh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3001-2024-001-1

Đào Đức Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 31 tháng 3 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**6.988.808.528.333**	**5.204.688.282.497**
I.	**Tiền**	**110**	**4**	**78.072.128.418**	**117.352.433.699**
1.	Tiền	111		78.072.128.418	117.352.433.699
II.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**6.162.443.058.134**	**4.742.266.077.013**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	2.846.453.370.349	1.474.207.164.441
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.240.901.665.306	2.287.848.536.862
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	950.845.000.000	534.175.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	8	124.243.022.479	446.035.375.710
III.	**Hàng tồn kho**	**140**	**9**	**731.440.974.940**	**316.254.076.424**
1.	Hàng tồn kho	141		742.727.856.135	316.254.076.424
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(11.286.881.195)	-
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**16.852.366.841**	**28.815.695.361**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		155.482.597	5.236.842
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.696.884.244	28.810.458.519
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**1.512.741.375.763**	**1.594.324.055.715**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.500.000.000.000**	**1.567.755.000.000**
1.	Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	67.755.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**6.351.897.498**	**7.740.823.943**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	10	6.109.493.213	7.173.619.654
	- Nguyên giá	*222*		*15.170.964.562*	*14.218.146.380*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(9.061.471.349)*	*(7.044.526.726)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		242.404.285	567.204.289
	- Nguyên giá	*228*		*1.824.000.000*	*1.824.000.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.581.595.715)*	*(1.256.795.711)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**780.588.778**	**780.588.778**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**5.608.889.487**	**18.047.642.994**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	5.436.008.658	17.874.762.165
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**8.501.549.904.096**	**6.799.012.338.212**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**7.142.008.121.025**	**5.637.793.476.282**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**6.668.858.121.025**	**4.156.052.472.528**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	1.066.933.207.764	675.954.675.858
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	293.738.927.658	227.701.241.234
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	31.256.347.787	38.078.917.931
4.	Phải trả người lao động	314		24.309.846.506	15.620.433.623
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	1.408.127.382.463	1.063.071.932.537
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	16	9.549.879.080	113.273.241.653
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	3.834.942.529.767	2.022.289.331.328
8.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	62.698.364
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**473.150.000.000**	**1.481.741.003.754**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	13	473.150.000.000	-
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	-	1.481.741.003.754
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**1.359.541.783.071**	**1.161.218.861.930**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**19**	**1.359.541.783.071**	**1.161.218.861.930**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*850.000.000.000*	*850.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		496.468.697.981	298.647.895.718
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*298.647.895.718*	*278.292.643.075*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*197.820.802.263*	*20.355.252.643*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.222.685.090	12.720.566.212
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**8.501.549.904.096**	**6.799.012.338.212**

Ngô Minh Đoàn	**Nguyễn Đình Đức**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**21**	**2.705.064.519.164**	**793.597.911.306**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.705.064.519.164**	**793.597.911.306**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	2.443.376.435.568	740.636.431.215
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**261.688.083.596**	**52.961.480.091**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	380.441.028.292	477.459.510.531
6.	Chi phí tài chính	22	25	333.442.012.784	434.877.462.206
	- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	*23*		*329.856.546.258*	*430.412.113.928*
7.	Chi phí bán hàng	25		17.334.000	233.545.989
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	77.841.887.191	66.617.510.378
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))**	**30**		**230.827.877.913**	**28.692.472.049**
10.	Thu nhập khác	31		1.341.629.864	933.765.781
11.	Chi phí khác	32		4.455.807.316	4.959.698.775
12.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(3.114.177.452)**	**(4.025.932.994)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**227.713.700.461**	**24.666.539.055**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	29.390.779.320	3.553.010.102
15.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**198.322.921.141**	**21.113.528.953**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	*61*		*197.820.802.263*	*20.355.252.643*
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		*502.118.878*	*758.276.310*
16.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	2.327	239

Ngô Minh Đoàn	Nguyễn Đình Đức	Bùi Văn Tư
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***227.713.700.461***	***24.666.539.055***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định	02	2.341.744.627	2.347.748.205
	Các khoản dự phòng	03	11.224.182.831	-
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(380.441.028.292)	(477.459.510.531)
	Chi phí lãi vay	06	330.613.728.784	431.312.652.206
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***191.452.328.411***	***(19.132.571.065)***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.307.006.257.087)	626.083.825.712
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(426.473.779.711)	(43.551.417.561)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.233.620.158.050	(680.426.079.158)
	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	12.288.507.752	10.746.421.235
	Tiền lãi vay đã trả	14	(376.165.800.958)	(395.410.372.294)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.917.959.973)	(29.169.085.771)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(704.202.803.516)***	***(530.859.278.902)***
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	(257.818.182)	(161.627.273)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(655.300.000.000)	(603.347.881.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	441.557.881.000	995.813.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	548.767.423.258	309.282.363.719
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***334.767.486.076***	***701.585.855.446***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	695.571.527.296	-
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(365.416.515.137)	(82.846.714.391)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***330.155.012.159***	***(82.846.714.391)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**(39.280.305.281)**	**87.879.862.153**
	Tiền đầu năm	**60**	**117.352.433.699**	**29.472.571.546**
	Tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**78.072.128.418**	**117.352.433.699**

Ngô Minh Đoàn	Nguyễn Đình Đức	Bùi Văn Tư
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025

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

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 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 504 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 388).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, các công trình thủy, công trình khai khoáng, chế biến, chế tạo và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 2 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	95,00%	95,00%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90,00%	90,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. 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 năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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 kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty và các công ty con và giữa các công ty con với nhau 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 và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty và các công ty con 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 trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Đối với hoạt động xây lắp, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Đối với hoạt động thương mại, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu hoặc theo từng loại hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng doanh thu ước tính trừ các chi phí cần thiết ước tính để hoàn thành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty và các công ty con 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 và các công ty con đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối năm.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	06
Máy móc và thiết bị	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10

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

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.

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.

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 phục vụ thi công, giá trị công cụ, dụng cụ khác được phân bổ vào giá trị dự án, chi phí thuê văn phòng và chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. 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.

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 phù hợp với việc ghi nhận lãi vay của trái phiếu. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

Ghi nhận doanh thu

Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

(a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi ứng trước theo hợp đồng, lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản ứng trước, các tài khoản tiền gửi, cho vay và trái phiếu và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư khác được ghi nhận khi Công ty và các công ty con 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 của nhà thầu để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng không được vốn hóa vào giá trị công trình xây dựng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào giá gốc tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm giá gốc tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.560.654.389	19.041.902.224
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	76.511.474.029	98.310.531.475
	78.072.128.418	**117.352.433.699**

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	973.152.892.612	992.317.059.113
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	720.962.630.956	-
Công ty TNHH JH	516.965.499.945	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	121.330.572.330	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	-	211.016.613.420
Các đối tượng khác	514.041.774.506	270.873.491.908
	2.846.453.370.349	**1.474.207.164.441**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**1.111.869.333.977**	**1.062.245.629.664**

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	641.714.607.885	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (i)	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (i)	380.000.000.000	380.000.000.000
Các đối tượng khác	792.987.057.421	521.948.536.862
	2.240.901.665.306	**2.287.848.536.862**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**644.637.036.143**	**962.489.335.134**
b. Trả trước cho người bán dài hạn (ii)		
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 Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	1.500.000.000.000	**1.500.000.000.000**

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công Dự án Sunshine Crystal River (CT01) với lãi suất ứng trước là 13%/năm.

(ii) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu phụ để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan đến dự án đang thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai dự án. Theo các thỏa thuận liên quan đến dự án, cách thức thu hồi các khoản trả trước này sẽ phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án nêu trên trong thời gian tới.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	292.300.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội (ii)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (iii)	162.000.000.000	162.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (iv)	160.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú (v)	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome (vi)	61.545.000.000	131.175.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	-	166.000.000.000
	950.845.000.000	**534.175.000.000**
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome	-	67.755.000.000
	-	**67.755.000.000**

(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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay với số tiền là 181.786.980.222 VND.

(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 cho Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HDCV/SCG-ĐT ngày 01 tháng 4 năm 2023 và phụ lục số 01 ngày 30 tháng 3 năm 2024 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay với lãi suất vay trong hạn 12%/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 (ngày 03 tháng 4 năm 2023) và được gia hạn đến ngày 03 tháng 4 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi cho vay với số tiền là 92.219.178.083 VND.

(vi) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HDVV/SDECORO-VH ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng số 01 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 8%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn với thời hạn được gia hạn thêm 18 tháng từ ngày 14 tháng 7 năm 2023, do đó khoản cho vay sẽ đáo hạn vào ngày 15 tháng 01 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, toàn bộ gốc và lãi cho vay đã được thu hồi với số tiền là 63.739.342.244 VND.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi dự thu	118.212.883.520	284.131.854.486
- Lãi cho vay	*74.561.560.326*	*78.965.827.179*
- Lãi ứng trước theo hợp đồng	*43.651.323.194*	*205.166.027.307*
Phải thu khác từ bán khoản đầu tư trái phiếu	-	137.580.305.000
Đặt cọc	-	20.662.600.000
Khác	6.030.138.959	3.660.616.224
	124.243.022.479	**446.035.375.710**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**24.317.613.604**	**149.578.511.445**

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	725.335.521.129	(11.286.881.195)	293.987.604.914	-
Hàng hoá	17.392.335.006	-	22.266.471.510	-
	742.727.856.135	**(11.286.881.195)**	**316.254.076.424**	**-**

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang phản ánh chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng. Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	144.841.991.054	-	129.578.870.589	-
Dự án Noble Capital Thăng Long	78.302.335.827	-	209.765.908	-
Dự án Royal Capital	66.924.830.569	-	14.639.896.139	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	61.449.438.470	-	146.531.300	-
Dự án Sunshine Empire	71.588.892.986	-	3.863.845.284	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	41.756.854.219	-	26.926.654.869	-
Các dự án khác	260.471.178.004	(11.286.881.195)	118.622.040.825	-
	725.335.521.129	**(11.286.881.195)**	**293.987.604.914**	**-**

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**416.000.000**	**7.749.991.835**	**6.052.154.545**	**14.218.146.380**
Mua sắm trong năm	-	257.818.182	695.000.000	952.818.182
Phân loại lại	-	(100.054.546)	100.054.546	-
Số dư cuối năm	**416.000.000**	**7.907.755.471**	**6.847.209.091**	**15.170.964.562**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**279.569.903**	**4.357.960.898**	**2.406.995.925**	**7.044.526.726**
Khấu hao trong năm	69.333.336	1.125.926.917	821.684.370	2.016.944.623
Phân loại lại	-	(40.613.540)	40.613.540	-
Số dư cuối năm	**348.903.239**	**5.443.274.275**	**3.269.293.835**	**9.061.471.349**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**136.430.097**	**3.392.030.937**	**3.645.158.620**	**7.173.619.654**
Tại ngày cuối năm	**67.096.761**	**2.464.481.196**	**3.577.915.256**	**6.109.493.213**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.404.710.474 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.408.497.349 VND).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	4.972.262.005	4.552.195.906
Công cụ, dụng cụ khác	463.746.653	754.519.993
Chi phí thuê văn phòng (i)	-	11.704.000.000
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	864.046.266
	5.436.008.658	**17.874.762.165**

(i) Trong năm, Công ty và các công ty con đã kết thúc Hợp đồng thuê mặt bằng với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Tiền thuê văn phòng sẽ được thanh toán hàng tháng với bên cho thuê mới.

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	229.815.835.444	60.500.956.133
Công ty Cổ phần Fountech	16.648.437.454	46.087.093.981
Công ty Cổ phần Eurowindow	85.625.941.998	-
Khác	734.842.992.868	569.366.625.744
	1.066.933.207.764	**675.954.675.858**
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**32.399.814.640**	**62.755.060.816**

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	149.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	52.235.893.802	49.155.702.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	9.362.316.646	14.838.154.076
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	2.090.004.110	40.636.155.531
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	-	95.900.000.000
Khác	81.050.713.100	27.171.229.485
	293.738.927.658	**227.701.241.234**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**63.497.840.303**	**65.949.247.846**
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (i)	473.150.000.000	-
	473.150.000.000	**-**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**473.150.000.000**	**-**

(i) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang được thu hồi dần dựa trên hồ sơ thanh toán theo khối lượng thực hiện của hợp đồng sẽ thực hiện từ kỳ thanh toán tháng 9 năm 2026 theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/HĐTC/TC-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang ngày 23 tháng 6 năm 2024.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.760.817.144	263.831.001.639	265.005.401.720	1.586.417.063
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	106.366.976	106.366.976	-
Thuế nhập khẩu	-	52.548.387	52.548.387	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.983.190.199	29.390.779.320	31.917.959.973	26.456.009.546
Thuế thu nhập cá nhân	2.066.891.640	8.746.644.690	7.599.615.152	3.213.921.178
Thuế khác và các khoản phải nộp khác	4.268.018.948	3.902.021.486	8.170.040.434	-
	38.078.917.931	**306.029.362.498**	**312.851.932.642**	**31.256.347.787**

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	299.010.136.998	14.000.000.000
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	200.313.000.000	180.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	137.648.614.560	110.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	-	41.500.000.000
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	508.155.630.905	454.571.932.537
	1.408.127.382.463	**1.063.071.932.537**

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng phản ánh phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	7.700.858.823	54.010.113.523
Nhận đặt cọc bảo lãnh	-	55.000.000.000
Khác	1.849.020.257	4.263.128.130
	9.549.879.080	**113.273.241.653**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	-	**2.682.146.832**

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**1.765.400.000.000**	**1.765.400.000.000**	**695.571.527.296**	**108.527.183.809**	**2.352.444.343.487**	**2.352.444.343.487**
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000	-	260.000.000	1.765.140.000.000	1.765.140.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	-	-	587.304.343.487	-	587.304.343.487	587.304.343.487
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng ASIA	-	-	108.267.183.809	108.267.183.809	-	-
b. Vay dài hạn đến hạn trả	**256.889.331.328**	**256.889.331.328**	**1.481.741.003.754**	**256.132.148.802**	**1.482.498.186.280**	**1.482.498.186.280**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	256.889.331.328	256.889.331.328	-	256.889.331.328	-	-
Trái phiếu phát hành (iii)	-	-	1.481.741.003.754	(757.182.526)	1.482.498.186.280	1.482.498.186.280
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	-	*1.483.253.300.000*	-	*1.483.253.300.000*	*1.483.253.300.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	*(1.512.296.246)*	*(757.182.526)*	*(755.113.720)*	*(755.113.720)*
	2.022.289.331.328	**2.022.289.331.328**	**2.177.312.531.050**	**364.659.332.611**	**3.834.942.529.767**	**3.834.942.529.767**

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính 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 số 05/PL ngày 23 tháng 9 năm 2024 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 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.

- 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 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 Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.

- 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 Thảnh (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 NDĐ/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 Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) 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 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 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^2" và "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 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 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 18.

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay trung dài hạn	**256.889.331.328**	**256.889.331.328**	**-**	**256.889.331.328**	**-**	**-**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	256.889.331.328	256.889.331.328	-	256.889.331.328	-	-
b. Trái phiếu phát hành (i)	**1.481.741.003.754**	**1.481.741.003.754**	**-**	**(757.182.526)**	**1.482.498.186.280**	**1.482.498.186.280**
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	*1.483.253.300.000*	*1.483.253.300.000*	-	-	*1.483.253.300.000*	*1.483.253.300.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(1.512.296.246)*	*(1.512.296.246)*	-	*(757.182.526)*	*(755.113.720)*	*(755.113.720)*
	1.738.630.335.082	**1.738.630.335.082**	**-**	**256.132.148.802**	**1.482.498.186.280**	**1.482.498.186.280**
Trong đó:						
Số phải trả trong vòng 12 tháng	**256.889.331.328**	**256.889.331.328**			**1.482.498.186.280**	**1.482.498.186.280**
Tiền gốc phải trả	*256.889.331.328*	*256.889.331.328*			*1.483.253.300.000*	*1.483.253.300.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-			*(755.113.720)*	*(755.113.720)*
Số phải trả sau 12 tháng	**1.481.741.003.754**	**1.481.741.003.754**			**-**	**-**
Tiền gốc phải trả	*1.483.253.300.000*	*1.483.253.300.000*			-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	*(1.512.296.246)*	*(1.512.296.246)*			-	-

(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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-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 2024). 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, kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025, do đó khoản trái phiếu được phân loại là vay dài hạn đến hạn trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 24.606.800.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 44.075.400.000 VND) (Thuyết minh số 29).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.483.253.300.000	256.889.331.328
Trong năm thứ hai	-	1.483.253.300.000
	1.483.253.300.000	**1.740.142.631.328**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.483.253.300.000	256.889.331.328
Số phải trả sau 12 tháng	**-**	**1.483.253.300.000**

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**278.292.643.075**	**11.962.289.902**	**1.140.105.332.977**
Lợi nhuận trong năm	-	-	20.355.252.643	758.276.310	21.113.528.953
Số dư đầu năm nay	**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
Số dư cuối năm nay	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**496.468.697.981**	**13.222.685.090**	**1.359.541.783.071**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	22,99	195.425.000.000	22,99
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,01	569.575.000.000	67,01
	850.000.000.000	**100,00**	**850.000.000.000**	**100,00**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	**85.000.000**	**85.000.000**
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	*85.000.000*	*85.000.000*
Mệnh giá (VND)	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**85.000.000**	**85.000.000**
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	*85.000.000*	*85.000.000*

20. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình đường bộ, hoàn thiện công trình xây dựng và bán nội thất, vật tư xây dựng. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 là liên quan đến hoạt động xây dựng. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do vậy Công ty chỉ có bộ phận hoạt động theo khu vực địa lý là Việt Nam.

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.335.249.079.667	657.642.889.446
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	141.532.456.093	127.310.362.541
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	223.443.257.405	6.092.531.212
Doanh thu khác	4.839.725.999	2.552.128.107
	2.705.064.519.164	**793.597.911.306**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**423.759.534.217**	**445.983.313.675**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.101.675.943.610	624.654.420.387
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	115.794.710.572	107.749.868.251
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	221.066.055.387	5.936.192.577
Giá vốn khác	4.839.725.999	2.295.950.000
	2.443.376.435.568	**740.636.431.215**

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

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	821.903.474.165	302.671.312.503
Chi phí nhân công	142.487.907.264	105.881.975.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.341.744.627	2.347.748.205
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.747.097.385.315	424.695.808.392
Trích lập dự phòng	11.286.881.195	-
Chi phí khác	14.992.929.931	18.671.800.824
	2.740.110.322.497	**854.268.645.713**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng (*)	310.253.309.588	372.127.000.002
Lãi tiền gửi, cho vay	70.187.718.704	84.743.492.009
Lãi đầu tư trái phiếu	-	20.589.018.520
	380.441.028.292	**477.459.510.531**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**205.160.169.862**	**273.786.205.479**

(*) Chi tiết lãi ứng trước hợp đồng như sau:

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	142.950.575.342	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	62.209.594.520	124.761.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	49.535.342.464	49.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (ii)	55.557.797.262	55.406.000.002
	310.253.309.588	**372.127.000.002**
Trong đó:		
Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**205.160.169.862**	**267.321.000.000**

(i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarrina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc "Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình", thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM – Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước với số tiền là 141.860.000.000 VND. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02A ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Hợp đồng thi công, Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang sẽ thực hiện tạm ứng theo tiến độ số tiền 1.296.000.000.000 VND cho Công ty trong năm 2025 để thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản tạm ứng lần 1 với số tiền là 130.000.000.000 VND.

(ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BĐS KB, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐHT và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và các Bên nhận thầu, gồm có: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Theo thỏa thuận giữa các bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời hạn tính lãi với các bên nhận thầu lần lượt đến ngày 30 tháng 6 năm 2024, 30 tháng 9 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2025. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước từ các bên nhận thầu này với số tiền lần lượt là 188.289.158.903 VND, 80.817.073.976 VND và 60.801.780.822 VND.

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Lãi trái phiếu	130.007.151.745	158.925.489.129
Lãi vay	199.849.394.513	271.486.624.799
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	757.182.526	900.538.278
Chi phí tài chính khác	2.828.284.000	3.564.810.000
	333.442.012.784	**434.877.462.206**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	**6.412.855.035**	**54.209.198.514**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	54.031.907.210	42.869.846.160
Chi phí khấu hao tài sản cố định	941.593.206	1.191.298.393
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.384.366.825	8.845.204.158
Chi phí khác	10.484.019.950	13.711.161.667
	77.841.887.191	**66.617.510.378**

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	29.390.779.320	3.553.010.102
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**29.390.779.320**	**3.553.010.102**

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:

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	197.820.802.263	20.355.252.643
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**2.327**	**239**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được trích lập vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính 2024 do Đại hội đồng Cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ thay đổi.

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty 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 Phát triển Tập đoàn Sunshine (Tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	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	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2024.

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

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	230.038.051.805	204.005.045.511
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	161.860.681.258	166.453.903.701
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	13.188.482.811	3.177.699.412
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	9.188.611.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.851.838.973	759.890.764
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	1.819.977.313	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	1.500.851.577	2.440.945.422
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.469.526.900	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.130.114.739	2.703.206.535
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	566.531.277	34.888.365.416
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	128.513.064	1.130.804.702
Công ty Cổ phần KS Group	16.353.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	14.771.249.930
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	6.180.715.651
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	-	2.929.666.667
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	2.777.807.682
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	-	2.392.427.734
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	1.275.181.083
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	-	96.403.465
	423.759.534.217	**445.983.313.675**
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	294.430.918.626	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	15.113.642.112	1.451.403.188
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	8.243.584.342	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	6.129.612.160	1.009.545.849
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	3.597.270.128	2.668.922.303
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	2.024.669.336	1.088.728.978
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	78.852.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	66.780.881	27.543.845.126
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	-	1.725.460.947
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	-	212.727.273
	329.685.329.585	**35.700.633.664**
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng	**205.160.169.862**	**267.321.000.000**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	142.950.575.342	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	62.209.594.520	124.761.000.000
Lãi đầu tư trái phiếu	-	**6.465.205.479**
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	6.465.205.479
	205.160.169.862	**273.786.205.479**

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo):

	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
	VND	VND
Chi phí tài chính		
Lãi trái phiếu	**4.181.881.035**	**50.726.388.514**
Công ty Cổ phần KS Group	4.181.881.035	50.726.388.514
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	**2.230.974.000**	**3.482.810.000**
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	2.230.974.000	3.482.810.000
	6.412.855.035	**54.209.198.514**

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	973.152.892.612	992.317.059.113
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	90.087.763.869	16.384.197.013
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	9.827.673.470	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	7.291.778.605	26.829.434.650
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	6.505.476.801	3.431.915.365
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	5.570.600.364
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	5.364.944.471	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	2.636.221.056
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	3.068.239.656	1.000.321.298
Công ty TNHH Dynamic Innovation	2.205.639.520	2.205.639.520
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	1.724.040.000	3.164.040.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.587.089.052	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	1.226.054.798	28.826.419
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	6.675.172.903
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	1.316.702.557
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	553.828.899
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	-	131.670.507
	1.111.869.333.977	**1.062.245.629.664**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	641.714.607.885	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.203.971.411	1.568.397.810
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	718.456.847	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	-	1.220.937.324
	644.637.036.143	**962.489.335.134**
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	**24.317.613.604**	**149.306.602.645**
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	24.317.613.604	23.227.038.262
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	126.079.564.383
Khác	-	**271.908.800**
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	271.908.800
	24.317.613.604	**149.578.511.445**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	17.661.980.901	536.070.897
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	8.966.340.870	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	34.025.284.020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	256.575.254	637.874.279
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	97.702.862	30.921.981
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	90.652.330	1.637.400.000
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	622.440	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	25.653.509.639
	32.399.814.640	**62.755.060.816**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	52.235.893.802	49.155.702.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	9.362.316.646	14.838.154.076
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	55.761.773
	63.497.840.303	**65.949.247.846**
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	-
	473.150.000.000	**-**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	-	2.222.220.915
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	435.117.017
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	-	24.720.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	88.900
	-	**2.682.146.832**
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	24.606.800.000	44.075.400.000
	24.606.800.000	**44.075.400.000**

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Người quản lý khác được hưởng trong năm như sau:

		Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	**Chức vụ**	**9.831.419.396**	**6.794.969.689**
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc	3.429.510.594	2.159.407.621
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc	2.550.916.636	2.144.702.646
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.434.043.449	1.164.957.664
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	1.344.122.167	1.110.968.425
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 25 tháng 5 năm 2024)	1.072.826.550	-
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2023)	-	214.933.333
Người quản lý khác	**Chức vụ**	**1.660.172.707**	**1.283.757.963**
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng	1.660.172.707	1.283.757.963

Trong năm 2024, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị. Chi tiết như sau:

		Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**	**720.000.000**	**718.000.000**
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	240.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên	120.000.000	120.000.000
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên	120.000.000	85.000.000
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên	120.000.000	85.000.000
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	-	34.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	-	34.000.000

Trong năm 2024, Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Ban Kiểm soát của Công ty. Chi tiết như sau:

		Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023
		VND	VND
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**	**240.000.000**	**239.000.000**
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	42.500.000
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	42.500.000
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	-	17.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	-	17.000.000

Ngô Minh Đoàn	**Nguyễn Đình Đức**	**Bùi Văn Tư**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 31 tháng 3 năm 2025