

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 II Năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	5 - 35



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.641.394.443.491	11.741.727.709.929
I. Tiền	110		62.229.145.550	57.613.527.813
1. Tiền	111	5	62.229.145.550	57.613.527.813
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		208.336.230.151	1.584.390.689.241
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	208.336.230.151	1.584.390.689.241
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.448.891.688.095	7.860.387.636.025
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.393.545.981.926	4.787.548.950.129
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.017.065.149.771	2.994.268.549.288
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	38.280.556.398	78.570.136.608
IV. Hàng tồn kho	140	10	3.819.666.078.708	2.239.018.290.980
1. Hàng tồn kho	141		3.832.289.840.833	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		102.271.300.987	317.565.870
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	32.429.801	317.565.870
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		102.238.871.186	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		40.457.777.043	20.631.784.116
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.419.420.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	2.419.420.000	-
II. Tài sản cố định	220		27.530.288.759	6.467.695.476
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.655.114.451	5.466.626.228
- Nguyên giá	222		18.461.498.420	16.283.360.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.806.383.969)	(10.816.734.227)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	19.726.272.188	-
- Nguyên giá	225		19.904.700.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(178.427.812)	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	1.148.902.120	1.001.069.248
- Nguyên giá	228		3.081.714.000	2.868.594.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.932.811.880)	(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		9.727.479.506	13.383.499.862
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	9.554.598.677	13.210.619.033
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		172.880.829	172.880.829
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		12.681.852.220.534	11.762.359.494.045

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.953.419.675.078	10.079.753.540.574
I. Nợ ngắn hạn	310		10.805.484.160.588	9.422.735.773.922
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	1.562.473.125.860	1.226.897.595.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.807.809.402.435	2.466.249.486.588
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	124.968.583.427	122.962.682.507
4. Phải trả người lao động	315		24.574.965.497	32.711.384.137
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	3.598.792.347.201	3.298.349.091.201
6. Phải trả ngắn hạn khác	320	19	23.213.398.016	12.359.510.472
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	3.663.652.338.152	2.263.206.023.302
II. Nợ dài hạn	330		147.935.514.490	657.017.766.652
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	147.935.514.490	183.867.766.652
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.728.432.545.456	1.682.605.953.471
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.728.432.545.456	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	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		865.438.487.221	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		45.866.735.210	323.103.054.030
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.143.658.235	13.183.801.460
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.681.852.220.534	11.762.359.494.045



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho Quý II năm 2026 và kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý II Năm 2026	Quý II Năm 2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.740.761.161.762	1.775.060.211.854	2.404.410.137.952	2.038.239.817.649
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.740.761.161.762	1.775.060.211.854	2.404.410.137.952	2.038.239.817.649
4. Giá vốn hàng bán	11	23	1.618.126.146.002	1.609.661.256.447	2.191.992.311.927	1.832.890.125.287
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		122.635.015.760	165.398.955.407	212.417.826.025	205.349.692.362
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	24	27.085.290.779	73.643.721.320	87.029.556.606	154.495.412.330
7. Chi phí tài chính	23	25	97.723.750.445	97.423.293.860	176.112.171.008	186.573.703.667
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		95.997.828.446	96.520.811.631	172.666.249.010	184.936.429.014
9. Chi phí bán hàng	25	26	9.504.003.511	-	11.059.258.193	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	24.626.607.665	20.819.763.184	42.470.665.670	39.754.704.459
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))	30		17.865.944.918	120.799.619.683	69.805.287.760	133.516.696.566
13. Thu nhập khác	31		730.202.553	524.467.409	1.415.619.278	858.810.074
14. Chi phí khác	32		1.514.853.122	1.319.141.651	2.276.140.066	1.416.822.584
15. Lỗ khác (40=31-32)	40		(784.650.569)	(794.674.242)	(860.520.788)	(558.012.510)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		17.081.294.349	120.004.945.441	68.944.766.972	132.958.684.056
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	11.991.905.265	25.051.116.633	23.118.174.987	27.153.403.774
19. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		5.089.389.084	94.953.828.808	45.826.591.985	105.805.280.282
Trong đó:						
20. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		5.015.723.550	95.181.211.068	45.866.735.210	105.932.526.864
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		73.665.534	(227.382.260)	(40.143.225)	(127.246.582)
22. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	28	59	1.120	540	1.246

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

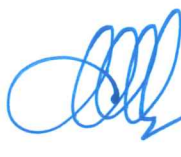
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	68.944.766.972	132.958.684.056
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.054.936.870	1.046.966.196
Các khoản dự phòng	03	-	1.224.220.057
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(87.029.556.606)	(154.495.412.330)
Chi phí đi vay	06	172.666.249.010	185.310.882.667
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	155.636.396.246	166.045.340.646
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(716.112.080.256)	(330.077.570.313)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.580.647.787.728)	(536.402.269.232)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(538.162.986.423)	2.486.844.672.870
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	3.941.156.425	424.836.756
Chi phí đi vay đã trả	14	(161.945.927.206)	(180.507.309.095)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.000.000.000)	(8.150.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.841.291.228.942)	1.598.177.701.632
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	(4.640.968.705)	(109.371.818)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(13.370.000.000)	(1.922.400.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.339.258.506.849	298.795.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	160.145.245.847	169.018.568.002
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.481.392.783.991	(1.454.695.803.816)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.556.387.154.766	381.066.795.661
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.191.873.092.078)	(553.791.564.203)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.364.514.062.688	(172.724.768.542)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	4.615.617.737	(29.242.870.726)
Tiền đầu năm	60	57.613.527.813	78.072.128.418
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	62.229.145.550	48.829.257.692



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”, tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là Công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 781 (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 06 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 II năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính. Ban Tổng giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2026 đến 31/3/2026. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong Báo cáo tài chính này như đã trình bày tại thuyết minh số 30.

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý I năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong số dư hàng tồn kho phản ánh chi phí các công trình Công ty đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối kỳ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	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 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Tiền	62.229.145.550	57.613.527.813
Tiền mặt	107.525.634	141.284.634
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	62.121.619.916	57.072.243.179
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	62.229.145.550	57.613.527.813

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026			01/01/2026		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
Cho vay	185.386.493.151	185.386.493.151	-	1.511.275.000.000	1.511.275.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	60.415.000.000	60.415.000.000	-	292.300.000.000	292.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Dương Văn (ii)	-	-	-	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	-	40.000.000.000	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (v)	22.466.493.151	22.466.493.151	-	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	22.949.737.000	22.949.737.000	-	73.115.689.241	73.115.689.241	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (i)	4.722.239.862	4.722.239.862	-	25.321.780.820	25.321.780.820	-
Công ty TNHH MTV Dương Văn (ii)	3.248.184.541	3.248.184.541	-	15.628.666.780	15.628.666.780	-
Công ty TNHH King Square (iii)	4.189.122.054	4.189.122.054	-	4.381.315.068	4.381.315.068	-
Công ty TNHH Xây Dựng Great Point (iv)	1.894.863.013	1.894.863.013	-	10.479.452	10.479.452	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (v)	1.487.474.791	1.487.474.791	-	23.178.958.904	23.178.958.904	-
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (vi)	7.305.239.588	7.305.239.588	-	4.568.079.451	4.568.079.451	-
Các đối tượng khác	102.613.151	102.613.151	-	26.408.766	26.408.766	-
Cộng	208.336.230.151	208.336.230.151	-	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 Văn vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 2606/2025/HĐCV/SCG-DV ngày 26 tháng 06 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 08 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp. Hợp đồng đã tắt toán ngày 08/4/2026.
- (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 tắt 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/HĐVV/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

	<u>Tại ngày 30/06/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ Phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	283.142.184.289	444.046.230.982
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư Vir	301.302.485.785	309.632.485.785
Công ty TNHH JH	636.630.732.346	553.994.033.748
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	746.579.514.246	871.439.514.246
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	713.452.936.337	502.471.985.437
Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	25.669.494.850	26.231.117.710
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	666.164.983.672	394.783.092.518
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	301.172.261.212	388.540.265.252
Công ty TNHH Kinh doanh đầu tư thương mại An Bình	178.120.296.630	208.326.854.514
Các đối tượng khác	1.541.311.092.559	1.088.083.369.937
	5.393.545.981.926	4.787.548.950.129
Trong đó:		
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	1.558.988.510.320	1.065.337.798.303

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Tại ngày 30/06/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	408.920.404.582	426.200.000.000
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Văn	-	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	315.905.725.253	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	125.339.578.893	211.283.624.862
Công ty Cổ phần Tập đoàn 136	25.064.071.680	71.982.918.668
Nhà cung cấp khác	1.761.835.369.363	1.408.091.079.398
	3.017.065.149.771	2.994.268.549.288
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	351.190.649.705	223.291.702.107

9. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước	14.945.056.769	70.454.757.988
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	5.046.744.434	5.629.618.118
Phải thu khác	18.288.755.195	2.485.760.502
	38.280.556.398	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	2.419.420.000	-
	2.419.420.000	-

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/06/2026		Tại ngày 01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.638.308.259.060	(12.623.762.125)	939.946.772.066	(12.623.762.125)
Hàng hóa	1.193.981.581.773	-	1.311.695.281.039	-
	3.832.289.840.833	(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 06 năm 2026 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	248.157.375.077	89.224.341.486
Dự án Noble Crystal Long Biên	165.055.790.011	86.786.419.623
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	172.630.680.545	23.050.318.266
Dự án Royal Capital	8.082.831.896	19.770.863.040
Công trình E3	101.556.344.450	84.254.385.918
Dự án Alluvia City Văn Giang	187.182.054.261	104.885.468.045
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	81.359.119.947	2.326.700.968
Dự án Sunshine Legend City (Modus)	599.347.524.583	55.504.002.474
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	54.617.060.116	50.347.431.105
Dự án Sunshine Empire	144.495.094.814	127.995.283.319
Các dự án khác	875.824.383.361	295.801.557.823
	2.638.308.259.060	939.946.772.066

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	32.429.801	317.565.870
	32.429.801	317.565.870
b. Dài hạn		
Phí cam kết rút vốn	5.160.000.002	8.600.000.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.201.306.141	3.474.557.184
Sửa chữa cải tạo văn phòng	205.997.364	259.403.196
Công cụ, dụng cụ khác	987.295.170	876.658.653
	9.554.598.677	13.210.619.033

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	1.632.137.965	-	2.178.137.965
Tại ngày 30/06/2026	1.403.500.000	10.210.789.329	6.847.209.091	18.461.498.420
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	52.500.000	564.984.028	372.165.714	989.649.742
Tại ngày 30/06/2026	462.722.222	6.957.870.770	4.385.790.977	11.806.383.969
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 30/06/2026	940.777.778	3.252.918.559	2.461.418.114	6.655.114.451

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	19.904.700.000
Tại ngày 30/06/2026	19.904.700.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2026	-
Khấu hao trong kỳ	178.427.812
Tại ngày 30/06/2026	178.427.812
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2026	-
Tại ngày 30/06/2026	19.726.272.188

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	213.120.000
Tại ngày 30/06/2026	3.081.714.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2026	1.867.524.752
Khấu hao trong kỳ	65.287.128
Tại ngày 30/06/2026	1.932.811.880
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2026	1.001.069.248
Tại ngày 30/06/2026	1.148.902.120

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2026		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	249.449.475.851	249.449.475.851	122.973.068.030	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	174.245.736.444	174.245.736.444	147.277.970.141	147.277.970.141
Công ty Cổ phần Eurowindow	72.392.219.030	72.392.219.030	72.392.219.030	72.392.219.030
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	115.716.897.946	115.716.897.946	47.571.895.294	47.571.895.294
Các đối tượng khác	950.668.796.589	950.668.796.589	836.682.443.220	836.682.443.220
	1.562.473.125.860	1.562.473.125.860	1.226.897.595.715	1.226.897.595.715
Trong đó:				
b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan	80.641.641.699	80.641.641.699	52.715.831.066	52.715.831.066
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)				

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/06/2026	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	234.595.171.813	63.180.522.295
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	58.698.085.088	-
Công ty TNHH kiến trúc xây dựng Trường Giang	417.031.468.434	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	359.500.000.000	438.670.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	638.970.000.000	1.875.000.000.000
Các đối tượng khác	94.753.807.313	85.138.094.506
	1.807.809.402.435	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)	65.268.584.730	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 30/06/2026
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	38.182.370.170	211.767.455.899	227.467.675.301	22.482.150.768
Thuế thu nhập doanh nghiệp	81.644.042.160	23.118.174.987	4.000.000.000	100.762.217.147
Thuế thu nhập cá nhân	3.136.270.177	3.342.893.209	4.754.947.874	1.724.215.512
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	-	2.123.181.600	2.123.181.600	-
	122.962.682.507	240.351.705.695	238.345.804.775	124.968.583.427

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày 30/06/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)	3.598.792.347.201	3.298.349.091.201
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	203.508.728.831	204.761.474.966
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Đan Phượng (Noble Capital Tây Thăng Long)	595.036.972.737	963.844.386.168
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	192.567.405.744	199.180.600.232
Dự án Royal Capital	412.872.181.047	569.845.337.376
Dự án Sunshine Green Iconic	63.238.412.338	68.189.482.793
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	435.939.981.473	185.904.916.479
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	1.432.628.665.031	843.622.893.187
	3.598.792.347.201	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

	<u>Tại ngày 30/06/2026</u>	<u>Tại ngày 01/01/2026</u>
	VND	VND
Lãi vay phải trả	22.087.664.653	11.367.342.849
Phải trả khác	1.125.733.363	992.167.623
	23.213.398.016	12.359.510.472

20. VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2026		Trong năm		Tại ngày 30/06/2026	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	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)	-	-	81.794.720.726		81.794.720.726	81.794.720.726
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	795.879.928.432	795.879.928.432	553.561.207.056	484.478.847.307	864.962.288.181	864.962.288.181
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	764.427.729.329	764.427.729.329	1.307.635.702.212	483.227.233.862	1.588.836.197.679	1.588.836.197.679
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iv)	504.344.288.486	504.344.288.486	238.347.065.855	224.167.010.909	518.524.343.432	518.524.343.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (v)	198.554.077.055	198.554.077.055	223.454.710.143	-	422.008.787.198	422.008.787.198
	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302	2.404.793.405.992	1.191.873.092.078	3.476.126.337.216	3.476.126.337.216
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	-	-	3.658.234.284	-	3.658.234.284	3.658.234.284
	-	-	3.658.234.284	-	3.658.234.284	3.658.234.284
Tổng cộng	2.263.206.023.302	2.263.206.023.302	2.592.319.406.928	1.191.873.092.078	3.663.652.338.152	3.663.652.338.152

- (i) Phán ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-12753-01 ngày 10 tháng 02 năm 2026, hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công, xây dựng. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-01 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Yamato E&C phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-03 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Đầu tư FSI Financial phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-02 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Meteor PC phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-04 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMDV Tuấn Huy phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-05 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vicenco phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-06 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-07 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-08 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty CP Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
 - Thế chấp bằng Quyền đòi nợ kèm hàng hóa và bảo lãnh thanh toán thuộc sở hữu của Khách hàng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-B4 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

(ii)

Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kiểm tra 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 m²", "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m²" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m²" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 0905/HĐTC/JH-SCG ngày 09 tháng 5 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH JH liên quan đến dự án nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 Khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 222/2024/HĐTC/River Wind-SCG ngày 06 tháng 6 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư River Wind liên quan đến dự án Trường học liên cấp tại ô đất ký hiệu THLC thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn II, phường Đồng Ngạc và phường Phú Thượng, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.

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

- Số 0170/2025/HDHM-PN/SB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác các ô đất liền kề trong phạm vi Zone 1, Zone 3, Zone 4 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị Nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Nam xã Tân Lập, huyện Đan Phượng do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương (bên liên quan của Công ty) làm chủ đầu tư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 02 theo Quyết định số 6555/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 25 tháng 12 năm 2013).

- Số 0446/2025/HDHM-PN/SB.110100 ngày 24 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.130.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để thực hiện gói thầu thi công và cung ứng vật tư theo hạng mục: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng toàn bộ hạng mục thấp tầng liền kề + biệt thự (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 24 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 309/HĐTC/MODUS/DCI-SCG ngày 20 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Số 0653/2025/HDHM-PN/SBH.110100 ngày 15 tháng 12 năm 2025, hạn mức tối đa là 1.500.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng hạng mục Nhà ở cao tầng tại ô đất CT-01, CT-02, CT-03 dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang- DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ phụ lục K.1 ngày 10 tháng 10 năm 2025 và phụ lục K.2 ngày 22 tháng 12 năm 2025 kèm theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2011/2025/HĐTC/LH-SCG ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Light Home Việt Nam và các Phụ lục/Văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 07.
- (iv) Phần ảnh 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) như trình bày tại Thuyết minh số 07.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng - Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhíp sống mới - Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.
 - Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C-SCG/HĐTC ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Dự án Royal Capital) như trình bày tại Thuyết minh số 07.
- (v) Phần ảnh 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 Văn (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 ngày 06 tháng 01 năm 2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) gồm Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất AA 04667146; AA 04667058; AA 01301700; AA 04485667 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô đất A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.

20. VAY DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2026			Trong năm		Tại ngày 30/06/2026	
	VND	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	132.388.018.774	183.867.766.652	132.388.018.774	132.388.018.774	132.388.018.774
Tổng cộng	183.867.766.652	183.867.766.652	132.388.018.774	183.867.766.652	132.388.018.774	132.388.018.774	132.388.018.774
Nợ thuế tài chính dài hạn							
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	-	-	19.205.730.000	3.658.234.284	15.547.495.716	15.547.495.716	15.547.495.716
	-	-	19.205.730.000	3.658.234.284	15.547.495.716	15.547.495.716	15.547.495.716
Tổng cộng	183.867.766.652	183.867.766.652	151.593.748.774	187.526.000.936	147.935.514.490	147.935.514.490	147.935.514.490

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

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

- (ii) Phản ánh khoản nợ thuế 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 thuế 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 31 tháng 03 năm 2026					
Tại ngày 01/01/2026	850.000.000.000	(149.600.000)	819.571.752.011	13.183.801.460	1.682.605.953.471
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	45.866.735.210	(40.143.225)	45.826.591.985
Tại ngày 31/03/2026	850.000.000.000	(149.600.000)	865.438.487.221	13.143.658.235	1.728.432.545.456

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 01 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 30/06/2026		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

Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2026	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 II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.557.310.573.997	1.661.598.526.585
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	26.983.803.949	83.407.101.273
Doanh thu bán bất động sản	108.967.079.553	-
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	18.158.396.820	20.873.885.081
Doanh thu khác	29.341.307.443	9.180.698.915
	1.740.761.161.762	1.775.060.211.854
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	601.395.685.804	596.425.172.770

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.434.196.042.814	1.497.629.569.147
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	25.494.463.299	82.992.252.611
Giá vốn bất động sản	116.404.454.672	-
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	12.689.877.774	19.858.735.774
Giá vốn khác	29.341.307.443	9.180.698.915
	1.618.126.146.002	1.609.661.256.447

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	318.538.551.615	523.333.553.950
Chi phí nhân công	61.205.962.754	98.237.063.078
Chi phí khấu hao tài sản cố định	641.126.025	678.518.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.529.229.558.563	1.567.218.189.228
Chi phí khác	15.031.631.900	42.053.583.845
	1.924.646.830.857	2.231.520.908.812

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	18.539.852.056	57.182.278.082
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.545.438.723	16.461.443.238
	27.085.290.779	73.643.721.320
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	31.052.563.014

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	-	32.067.936.346
Chi phí lãi vay	95.997.828.446	64.452.875.285
Chi phí tài chính khác	1.719.999.999	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	188.261.229
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	-	554.696.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	5.922.000	159.525.000
	97.723.750.445	97.423.293.860
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	8.801.878.496

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	9.504.003.511	-
Chi phí thưởng, hoa hồng đại lý	8.872.440.888	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	620.653.623	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	10.909.000	-
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	24.626.607.665	20.819.763.184
Chi phí nhân viên	16.331.737.049	14.885.606.453
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.726.086.915	3.821.601.520
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	760.317.122	996.476.177
Chi phí khấu hao tài sản cố định	233.412.513	208.937.494
Các chi phí khác	575.054.066	907.141.540
	24.626.607.665	20.819.763.184

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	11.991.905.265	25.051.116.633
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	11.991.905.265	25.051.116.633

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 II năm 2026	Quý II năm 2025	Lũy kế 30/06/2026	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	5.015.723.550	95.181.211.068	45.866.735.210	105.932.526.864
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	59	1.120	540	1.246

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn
8	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

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

11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uniclound	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty TNHH Dynamic Innovation (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (iv)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI (v)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An (vi)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE (vii)	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	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 11 tháng 02 năm 2026.	
(iii)	Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 02 tháng 03 năm 2026.	
(iv)	Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 08 tháng 01 năm 2026.	
(v)	Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 15 tháng 10 năm 2025	
(vi)	Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 05 năm 2026	
(vii)	Công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 25 tháng 04 năm 2026	

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

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

	Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	353.248.240.156
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	49.936.921.569
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	133.700.396.165	-
Công ty Cổ phần Marina 3	32.647.684.129	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	729.493.637	1.139.460.728
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An	113.826.642.461	-
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES)	-	536.148.147
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	3.899.740.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	43.462.086.740	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	-	340.333.333
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	8.192.561.559
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	259.309.405.234	178.807.985.856
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	13.760.236.838	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	191.036.321
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	-	4.032.485.101
	601.395.685.804	596.425.172.770
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.524.055.111	562.297.091
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	107.401.880.275	174.685.713.219
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	1.192.885.402	895.085.202
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE	352.188.540	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.162.291.467	791.491.698
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	24.181.818	6.666.666
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	90.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	(25.000.000)
	112.747.482.613	176.916.253.876

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

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

Doanh thu tài chính

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	31.052.563.014
	-	31.052.563.014

Chi phí tài chính

Chi phí lãi trái phiếu	-	8.247.182.496
Công ty Cổ phần KS Group	-	8.247.182.496
Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB	-	554.696.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind	-	554.696.000
	-	8.801.878.496

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

	Tại ngày 30/06/2026	Tại ngày 01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	288.036.230.982	444.046.230.982
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	46.912.383.285	84.178.178.852
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	7.214.012.455	7.214.012.455
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	157.894.989.217	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)	75.600.000	10.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	46.753.618.649	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Sunshine Rental (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-	439.039.999	439.039.999
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	266.634.958	2.568.289.656
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	11.547.304.372	16.717.332.752
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	28.103.211.542	18.213.338.757
Công ty TNHH Thương mại quốc tế Nhật An	256.088.416.942	-
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	-	45.914.253.325
Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Hemera	666.164.983.672	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	2.658.384.619	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	11.287.058.716	10.943.831.067
Công ty Cổ phần Marina 3	31.537.350.508	-
	1.558.988.510.320	1.065.337.798.303

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

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

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	345.934.664.128	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 Uniclound	4.938.122.330	2.429.504.019
	351.190.649.705	223.291.702.107

Tại ngày 30/06/2026

Tại ngày 01/01/2026

VND

VND

Phải thu ngắn hạn khác

Lãi ứng trước hợp đồng

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 Uniclound	2.615.954.957	6.030.585.427
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	-	3.257.041.442
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	3.503.558.927	1.910.949.372
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	39.391.569.174	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	30.028.938.875	35.882.161.608
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uniclound	219.000.000	219.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	764.500.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine)	97.702.862	97.702.862
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và Giải trí ODE	325.567.026	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	131.909.895	226.450.372
	80.641.641.699	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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	58.698.085.088	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
	1.410.000.000	-
	65.268.584.730	448.144.312.944

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

Tổng thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

		Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
		VND	VND
Ban Tổng giám đốc	Chức vụ		
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 15/01/2026)	318.750.000	956.250.000
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/01/2026)	-	956.250.000
Ông Phan Ích Long	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025)	479.025.000	174.421.079
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó TGĐ (bổ nhiệm ngày 21/4/2025, miễn nhiệm ngày 08/01/2026)	-	234.750.000
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Phó TGĐ phụ trách vận hành (bổ nhiệm ngày 21/04/2026)	235.350.000	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó TGĐ (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)		97.962.963
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó TGĐ (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	110.365.295
Ông Vũ Anh Phương	Phó TGĐ (miễn nhiệm ngày 21/4/2025)	-	115.000.000
		1.033.125.000	2.644.999.337

Thu nhập của Người quản lý khác

		Quý II năm 2026	Quý II năm 2025
		VND	VND
Người quản lý khác	Chức vụ		
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 17/09/2025)	475.788.072	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 06/08/2025)	-	450.000.000
		475.788.072	450.000.000

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

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

		Quý II năm 2026	Quý II 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	26.000.000
Hoàng Thị Mỹ Bình	Thành viên độc lập (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	22.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	8.000.000	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	4.000.000
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	26.000.000
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	17.000.000
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	15.000.000	15.000.000
Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	-	2.000.000
		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	-	1.523.040.689.241	1.523.040.689.241
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.449.925.000.000	(1.449.925.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	73.115.689.241	(73.115.689.241)	-



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Đỗ Văn Khải
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Anh
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 07 năm 2026