

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 RIÊNG **GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT** Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 31



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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Ty	Phó Tổng Giám đốc thường trực (bổ nhiệm ngày 23 tháng 8 năm 2025)
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)
Bà 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)
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Văn Tư

Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc soát xét. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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 Châu Á Thái Bình Dương là một hãng thành viên của Deloitte Toàn cầu. Các thành viên và các đơn vị trực thuộc của Deloitte Châu Á Thái Bình Dương cung cấp dịch vụ cho khách hàng tại hơn 100 thành phố trong khu vực, bao gồm Auckland, Bangkok, Bắc Kinh, Bengaluru, Hà Nội, Hồng Kông, Jakarta, Kuala Lumpur, Manila, Melbourne, Mumbai, New Delhi, Osaka, Seoul, Thượng Hải, Singapore, Sydney, Đài Bắc và Tokyo. Tại các nước thành viên, các hoạt động kinh doanh được thực hiện độc lập bởi các pháp nhân riêng biệt.

Deloitte Việt Nam

Tại Việt Nam, dịch vụ chuyên ngành được cung cấp bởi từng pháp nhân riêng biệt, và chỉ nhánh của pháp nhân đó, được gọi chung là Deloitte Việt Nam.

Tài liệu này chỉ chứa đựng những thông tin chung, do vậy, không một hãng DTTL, hay bất kỳ một hãng thành viên hay công ty con và các nhân viên của họ được xem là, trong phạm vi nội dung của tài liệu này, cung cấp dịch vụ hay đưa ra những ý kiến, tư vấn về chuyên môn cho người đọc. Trước khi đưa ra bất kỳ một quyết định hay hành động nào có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính hoặc hoạt động kinh doanh, người đọc nên tham khảo ý kiến chuyên gia tư vấn.

Không có tuyên bố, bảo đảm hoặc cam kết nào (rõ ràng hay ngụ ý) được đưa ra về tính chính xác hoặc tính đầy đủ của thông tin trong tài liệu này, và không một hãng thành viên nào thuộc Mạng lưới các công ty Deloitte chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại, tổn thất xảy ra trực tiếp hay gián tiếp do kết quả của việc người đọc sử dụng, công bố, phát tán ra bên ngoài hoặc dựa vào tài liệu này để hành động, không hành động hoặc ra bất kỳ quyết định nào.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 06 và Thuyết minh số 18 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 và số dư các khoản vay dài hạn đến hạn trả bao gồm trái phiếu phát hành được Công ty sử dụng để tạm ứng cho các nhà thầu phụ này sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Cách thức thu hồi các khoản trả trước sẽ phụ thuộc vào tiến độ của dự án nêu trên và việc thực hiện các thỏa thuận có liên quan.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Phan Ngọc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1101-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 8 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.073.576.019.423	6.624.413.872.475
I. Tiền	110	4	47.482.680.026	75.613.296.176
1. Tiền	111		47.482.680.026	75.613.296.176
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.832.019.136.570	5.885.284.847.974
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	3.139.754.084.967	2.670.988.234.879
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.067.967.176.612	2.203.055.288.337
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.512.300.000.000	889.300.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	111.997.874.991	121.941.324.758
III. Hàng tồn kho	140	9	1.179.739.860.252	646.675.969.536
1. Hàng tồn kho	141		1.192.250.961.504	657.962.850.731
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.511.101.252)	(11.286.881.195)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.334.342.575	16.839.758.789
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		277.160.268	142.874.545
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.057.182.307	16.696.884.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.618.872.884.828	1.619.921.776.054
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		4.692.525.535	5.161.454.815
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.692.525.535	5.161.454.815
- Nguyên giá	222		10.384.041.893	10.274.670.075
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.691.516.358)	(5.113.215.260)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(200.000.000)
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. Đầu tư tài chính dài hạn	250		108.840.000.000	108.840.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	11	108.840.000.000	108.840.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.559.770.515	5.139.732.461
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	4.559.770.515	5.139.732.461
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		10.692.448.904.251	8.244.335.648.529

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.269.488.072.332	6.928.651.133.846
I. Nợ ngắn hạn	310		8.492.668.072.332	6.455.501.133.846
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	970.457.228.225	986.976.531.567
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	2.035.196.689.486	230.060.204.813
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	46.399.587.579	27.119.297.752
4. Phải trả người lao động	314		13.211.909.152	16.552.515.904
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.753.444.677.413	1.350.822.269.245
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	12.865.765.599	9.027.784.798
7. Vay ngắn hạn	320	18	3.661.092.214.878	3.834.942.529.767
II. Nợ dài hạn	330		776.820.000.000	473.150.000.000
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	14	776.820.000.000	473.150.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.422.960.831.919	1.315.684.514.683
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	1.422.960.831.919	1.315.684.514.683
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		573.110.431.919	465.834.114.683
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 421a cuối năm trước			465.834.114.683	272.293.552.414
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		107.276.317.236	193.540.562.269
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		10.692.448.904.251	8.244.335.648.529

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Nguyễn Viết Nhâm
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.870.999.357.643	669.684.587.746
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.870.999.357.643	669.684.587.746
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	1.674.077.711.736	588.925.702.996
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		196.921.645.907	80.758.884.750
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	151.839.600.393	208.962.445.553
6. Chi phí tài chính	22	24	186.403.822.503	167.895.091.417
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		184.926.072.850	166.409.176.959
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	27.956.786.686	20.640.829.985
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		134.400.637.111	101.185.408.901
9. Thu nhập khác	31		796.439.322	699.668.969
10. Chi phí khác	32		873.338.071	195.554.897
11. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(76.898.749)	504.114.072
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		134.323.738.362	101.689.522.973
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	27.047.421.126	8.353.407.122
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		107.276.317.236	93.336.115.851

Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu

Nguyễn Viết Nhâm
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	134.323.738.362	101.689.522.973
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	578.301.098	498.644.077
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(151.839.600.393)	(208.913.625.298)
Chi phí lãi vay	06	185.300.526.503	166.785.699.417
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	169.587.185.627	60.060.241.169
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(336.074.988.031)	(226.102.866.188)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(534.288.110.773)	57.885.850.092
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.491.221.068.494	10.167.551.266
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	445.676.223	2.714.482.262
Tiền lãi vay đã trả	14	(180.507.309.095)	(218.170.219.249)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.000.000.000)	(27.650.664.806)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.602.383.522.445	(341.095.625.454)
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	(109.371.818)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.860.000.000.000)	(292.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	237.000.000.000	434.755.305.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	166.820.001.765	326.556.315.713
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.456.289.370.053)	468.753.802.531
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	379.566.795.661	108.267.183.809
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(553.791.564.203)	(256.889.331.328)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(174.224.768.542)	(148.622.147.519)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(28.130.616.150)	(20.963.970.442)
Tiền đầu kỳ	60	75.613.296.176	88.091.914.912
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	47.482.680.026	67.127.944.470



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Viết Nhâm
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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”) 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 (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 7 năm 2025.

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 với mã chứng khoán là SCG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 427 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 369).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng các công trình đường sắt, đường bộ, xây dựng công trình điện, công trình cấp, thoát nước, công trình viễn thông, thông tin liên lạc, các công trình thủy, công trình khai khoáng, chế biến, chế tạo và xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- 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 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
Công ty Cổ phần S-Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	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 riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính giữa niên độ của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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.

Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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 được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 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 kỳ kế toán.

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

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	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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 kế toán 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 bao gồm chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, và giá trị công cụ, dụng cụ khác 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 chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ 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 kỳ. 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ 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 hoạt động tài chính

Lãi ứng trước theo hợp đồng và lãi tiền gửi, cho vay 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 lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư khác 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 kỳ 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 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 tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.897.029	321.198.118
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.480.782.997	75.292.098.058
Tiền đang chuyển	1.000.000.000	-
	47.482.680.026	75.613.296.176

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.085.717.999.456	965.248.126.651
Công ty TNHH JH	353.191.614.671	516.965.499.945
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại New Century	271.709.529.257	121.330.572.330
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư VIR	251.456.358.534	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	204.781.622.860	683.794.591.894
Các đối tượng khác	972.896.960.189	383.649.444.059
	3.139.754.084.967	2.670.988.234.879

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	1.439.245.333.539	1.063.016.918.003
------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	375.807.237.183	641.714.607.885
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	885.959.939.429	755.140.680.452
	2.067.967.176.612	2.203.055.288.337

Trong đó:

Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	378.955.198.049	644.637.036.143
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	------------------------

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 để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Cách thức thu hồi các khoản trả trước sẽ phụ thuộc vào tiến độ của dự án nêu trên và việc thực hiện các thỏa thuận có liên quan.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn (i)	650.000.000.000	-
Công ty TNHH King Square (ii)	591.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (iii)	484.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (iv)	292.300.000.000	292.300.000.000
Công ty TNHH Công nghệ Chiếu sáng Hà Nội (v)	200.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát (vi)	160.000.000.000	160.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Great Point (vii)	135.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	-	162.000.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú	-	75.000.000.000
	2.512.300.000.000	889.300.000.000

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Một thành viên Dương Văn vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2606/2025/HDCV/SCG-DV ngày 26 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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 King Square vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2606/2025/HDCV/SCG-KS ngày 26 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,0%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản 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 Golden Great vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3006/2025/HDCV/SCG-GG ngày 30 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây dựng 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 9,0%/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 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 9,0%/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.
- (vi) 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 9,0%/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.

- (vii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 3006/2025/HDCV/SCG-GP ngày 30 tháng 6 năm 2025 và phụ lục số 01 ngày 01 tháng 8 năm 2025 để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9,5%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay được gia hạn đến ngày 30 tháng 4 năm 2026. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Lãi dự thu	101.893.894.425	116.874.295.797
- Lãi cho vay	69.622.909.588	73.222.972.603
- Lãi ứng trước hợp đồng	32.270.984.837	43.651.323.194
Tạm ứng cho nhân viên	8.003.764.412	3.047.003.194
Khác	2.100.216.154	2.020.025.767
	111.997.874.991	121.941.324.758
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	25.791.820.454	24.317.613.604
(Chi tiết tại Thuyết minh số 27)		

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng (ii)	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.192.250.961.504	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)
	1.192.250.961.504	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)

- (i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 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 kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Noble Capital Thăng Long	197.546.311.557	-	76.445.059.567	-
Dự án Royal Capital	189.739.119.546	-	66.924.830.569	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	171.914.930.521	-	142.695.118.343	-
Dự án Sunshine Empire	106.649.305.909	-	71.024.598.086	-
Dự án Sunshine Sky City (E3)	97.728.767.370	-	18.053.639.282	-
Dự án Noble Capital Tây Hồ (IB29)	89.604.036.128	-	59.793.650.808	-
Dự án Khách sạn Sao Mai Hùng Dũng Phú Yên	77.695.271.450	-	29.991.751.116	-
Các dự án khác	261.373.219.023	(12.511.101.252)	193.034.202.960	(11.286.881.195)
	1.192.250.961.504	(12.511.101.252)	657.962.850.731	(11.286.881.195)

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 kỳ	416.000.000	3.940.588.257	5.918.081.818	10.274.670.075
Mua sắm trong kỳ	-	109.371.818	-	109.371.818
Số dư cuối kỳ	416.000.000	4.049.960.075	5.918.081.818	10.384.041.893
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	348.903.239	2.269.548.507	2.494.763.514	5.113.215.260
Khấu hao trong kỳ	34.666.668	229.539.170	314.095.260	578.301.098
Số dư cuối kỳ	383.569.907	2.499.087.677	2.808.858.774	5.691.516.358
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	67.096.761	1.671.039.750	3.423.318.304	5.161.454.815
Tại ngày cuối kỳ	32.430.093	1.550.872.398	3.109.223.044	4.692.525.535

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.156.142.802 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.061.142.802 VND).

11. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong kỳ như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần S - Decoro	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 27.

Công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư là cổ phiếu của các công ty chưa niêm yết.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	4.044.611.219	4.972.262.005
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	296.659.028	-
Công cụ, dụng cụ khác	218.500.268	167.470.456
	4.559.770.515	5.139.732.461

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	123.378.670.610	57.065.811.981
Công ty Cổ phần Fountech	72.392.219.030	16.648.437.454
Công ty Cổ phần Eurowindow	49.621.763.065	85.625.941.998
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	31.237.749.310	229.815.835.444
Các đối tượng khác	693.826.826.210	597.820.504.690
	970.457.228.225	986.976.531.567

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	28.936.295.606	30.781.251.687
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	-----------------------

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	1.875.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	135.809.623.220	149.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	52.235.893.802
Khác	24.387.066.266	28.824.311.011
	2.035.196.689.486	230.060.204.813

Trong đó:

Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	4.260.869.787	61.598.210.448
----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	-----------------------

b. Người mua trả tiền trước dài hạn

Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (ii)	473.150.000.000	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	43.670.000.000	-
	776.820.000.000	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 27)	776.820.000.000	473.150.000.000
---------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------	------------------------

- (i) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc được thu hồi dần dựa trên hồ sơ thanh toán theo khối lượng thực hiện của hợp đồng theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/2025/HĐTC/HTMB-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc ngày 23 tháng 6 năm 2025.
- (ii) 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 theo Phụ lục Hợp đồng số 01 kèm theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2306/HĐTC/TG-SCG giữa Công ty và Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang ngày 23 tháng 6 năm 2024.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ thực	Số đã bù trừ/ nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	150.073.405.997	150.073.405.997	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.119.092.973	27.047.421.126	8.000.000.000	44.166.514.099
Thuế thu nhập cá nhân	2.000.204.779	3.618.631.381	4.186.060.751	1.432.775.409
Thuế khác	-	807.298.071	7.000.000	800.298.071
	27.119.297.752	181.546.756.575	162.266.466.748	46.399.587.579

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Noble Capital Thăng Long	327.838.241.147	103.627.664.000
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	222.333.702.992	299.010.136.998
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	206.377.453.701	200.313.000.000
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
Dự án Sunshine Green Iconic	70.285.557.256	137.648.614.560
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	663.609.722.317	347.222.853.687
	1.753.444.677.413	1.350.822.269.245

- (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 30 tháng 6 năm 2025.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Lãi vay phải trả	12.119.622.578	7.700.858.823
Khác	746.143.021	1.326.925.975
	12.865.765.599	9.027.784.798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

18. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	VND
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	2.352.444.343.487		379.566.795.661	553.791.564.203	2.178.219.574.945	
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	1.765.140.000.000		-	491.546.456.223	1.273.593.543.777	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	587.304.343.487		244.172.473.973	62.245.107.980	769.231.709.480	
	-		135.394.321.688	-	135.394.321.688	
b. Vay dài hạn đến hạn trả	1.482.498.186.280		-	(374.453.653)	1.482.872.639.933	
Trái phiếu phát hành (iv)	1.482.498.186.280		-	(374.453.653)	1.482.872.639.933	
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.483.253.300.000		-	-	1.483.253.300.000	
Chi phí phát hành trái phiếu	(755.113.720)		-	(374.453.653)	(380.660.067)	
	3.834.942.529.767		379.566.795.661	553.417.110.550	3.661.092.214.878	

(i) Phần 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 Cánh, 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/HĐTC/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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

- Hợp đồng thế chấp số NTTV/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 9.000.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số HKT/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 1.000.000 cổ phiếu.
 - Hợp đồng thế chấp số 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 kèm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 13 tháng 9 năm 2025. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, 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 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 vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:
- 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

- (iv) 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 2023). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 6 năm 2023, trên cơ sở quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng, kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 423.334.800.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 24.606.800.000 VND) (Thuyết minh số 27).

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Số dư đầu năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	272.293.552.414	1.122.143.952.414
Lợi nhuận trong năm	-	-	193.540.562.269	193.540.562.269
Số dư cuối năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025				
Số dư đầu kỳ này	850.000.000.000	(149.600.000)	465.834.114.683	1.315.684.514.683
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	107.276.317.236	107.276.317.236
Số dư cuối kỳ này	850.000.000.000	(149.600.000)	573.110.431.919	1.422.960.831.919

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 7 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.855.896.241.131	665.355.127.627
Doanh thu khác	15.103.116.512	4.329.460.119
	1.870.999.357.643	669.684.587.746
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	637.106.909.766	242.354.888.908

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.658.974.595.224	584.596.242.877
Giá vốn khác	15.103.116.512	4.329.460.119
	1.674.077.711.736	588.925.702.996

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	849.870.579.142	216.781.844.567
Chi phí nhân công	66.177.646.019	40.341.287.824
Chi phí khấu hao tài sản cố định	578.301.098	498.644.077
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.297.915.438.392	259.957.721.791
Chi phí khác	21.823.684.542	33.897.507.385
	2.236.365.649.193	551.477.005.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng (*)	118.146.497.262	185.553.736.984
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.693.103.131	23.408.708.569
	151.839.600.393	208.962.445.553

Trong đó:

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	66.174.206.850	133.294.306.848
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------------------

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	66.174.206.850	71.084.712.328
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (ii)	27.475.304.110	24.632.328.766
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	24.496.986.302	27.627.101.370
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	62.209.594.520
	118.146.497.262	185.553.736.984

Trong đó:

Lãi ứng trước hợp đồng với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	66.174.206.850	133.294.306.848
----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------	------------------------

- (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 kỳ, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước với số tiền là 64.700.000.000.00 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 riêng giữa niên độ này, Công ty đã nhận được toàn bộ khoản tạm ứng lần 1 và lần 2 với số tiền là 260.000.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

- (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 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 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 kỳ, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước từ các bên nhận thầu này với số tiền lần lượt là 38.409.594.523 VND và 26.720.835.617 VND.

24. CHÍ PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Lãi trái phiếu	63.779.891.900	65.188.982.535
Lãi vay	121.146.180.950	101.220.194.424
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	374.453.653	376.522.458
Chi phí tài chính khác	1.103.296.000	1.109.392.000
	186.403.822.503	167.895.091.417
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 27)	12.230.253.320	2.879.721.310

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Chi phí nhân công	21.056.803.814	15.595.400.944
Chi phí khấu hao tài sản cố định	230.071.454	218.114.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.610.504.426	2.330.637.880
Chi phí khác	2.059.406.992	2.496.677.073
	27.956.786.686	20.640.829.985

26. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	27.047.421.126	8.353.407.122
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27.047.421.126	8.353.407.122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	134.323.738.362	101.689.522.973
Điều chỉnh cho thu tính chịu thuế		
Trừ: Các khoản làm giảm thu nhập tính thuế	(1.306.190.862)	(60.238.027.363)
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	995.338.071	315.540.001
Cộng: Các khoản làm tăng thu nhập tính thuế	1.224.220.060	-
Thu nhập tính thuế kỳ kế toán hiện hành	135.237.105.631	41.767.035.611
Thu nhập tính thuế suất thông thường 20%	135.237.105.631	41.767.035.611
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	27.047.421.126	8.353.407.122
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	27.047.421.126	8.353.407.122

27. 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 S - Decoro	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	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 Marina 3	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 Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
20	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

	<u>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025</u>	<u>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	365.069.326.672	167.229.615.856
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	178.807.985.856	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	92.944.357.732	75.125.273.052
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	285.239.506	-
	<u>637.106.909.766</u>	<u>242.354.888.908</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	246.210.528.428	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.133.881.105	599.069.203
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	900.034.546	763.041.672
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	148.800.000	515.313.946
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	50.864.000	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	11.944.443	-
	<u>248.456.052.522</u>	<u>1.877.424.821</u>
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng	66.174.206.850	133.294.306.848
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	66.174.206.850	71.084.712.328
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	62.209.594.520
	<u>66.174.206.850</u>	<u>133.294.306.848</u>
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	11.126.957.320	1.770.329.310
Công ty Cổ phần KS Group	11.126.957.320	1.770.329.310
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	1.103.296.000	1.109.392.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	1.103.296.000	1.109.392.000
	<u>12.230.253.320</u>	<u>2.879.721.310</u>

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.085.717.999.456	965.248.126.651
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	193.112.624.725	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	152.234.395.629	86.186.518.330
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	5.570.600.364
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.301.654.698	2.301.654.698
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	308.058.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	3.480.191.660
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	229.826.300
	<u>1.439.245.333.539</u>	<u>1.063.016.918.003</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	375.807.237.183	641.714.607.885
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	2.429.504.019	2.203.971.411
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	718.456.847	718.456.847
	378.955.198.049	644.637.036.143
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.791.820.454	24.317.613.604
	25.791.820.454	24.317.613.604
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	16.052.532.805	16.325.496.705
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	5.289.932.242	8.966.340.870
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.314.890.282	158.270.089
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	834.359.880	4.581.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uncloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	118.640.414	-
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
	28.936.295.606	30.781.251.687
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	52.235.893.802
	4.260.869.787	61.598.210.448
Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	43.670.000.000	-
	776.820.000.000	473.150.000.000
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	423.334.800.000	24.606.800.000
	423.334.800.000	24.606.800.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	Chức vụ	4.539.196.697	3.723.699.962
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc	1.856.750.000	1.325.512.817
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	234.750.000	-
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	174.421.079	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	849.831.824	1.028.068.964
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	520.500.000	160.312.500
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	463.889.785	619.900.544
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	439.054.009	589.905.137
Người quản lý khác	Chức vụ	857.375.000	649.144.246
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06 tháng 8 năm 2025)	857.375.000	649.144.246

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

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	360.000.000	360.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	26.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	60.000.000	60.000.000
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	34.000.000	60.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

		Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
		VND	VND
Ban Kiểm soát	Chức vụ	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	26.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	47.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)		
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	30.000.000
	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 13 tháng 4 năm 2025)	17.000.000	30.000.000



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Viết Nhâm
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 8 năm 2025