

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

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 34

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tý	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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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



Số: 0299/VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG và các công ty con được lập ngày 28 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 kiểm toán. 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](http://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 chi 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất giữa niên độ.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 06 và Thuyết minh số 17 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.431.414.540.703</b>	<b>6.988.808.528.333</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>48.829.257.692</b>	<b>78.072.128.418</b>
1. Tiền	111		48.829.257.692	78.072.128.418
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>8.101.602.472.775</b>	<b>6.162.443.058.134</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	3.303.502.670.919	2.846.453.370.349
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	2.108.500.214.292	2.240.901.665.306
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	2.574.450.000.000	950.845.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	115.149.587.564	124.243.022.479
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>1.266.619.024.115</b>	<b>731.440.974.940</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.279.130.125.367	742.727.856.135
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.511.101.252)	(11.286.881.195)
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.363.786.121</b>	<b>16.852.366.841</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		278.837.699	155.482.597
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		14.084.948.422	16.696.884.244
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.511.255.589.527</b>	<b>1.512.741.375.763</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	6	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.414.303.120</b>	<b>6.351.897.498</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.314.840.772	6.109.493.213
- Nguyên giá	222		15.280.336.380	15.170.964.562
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.965.495.608)	(9.061.471.349)
2. Tài sản cố định vô hình	227		99.462.348	242.404.285
- Nguyên giá	228		1.824.000.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.724.537.652)	(1.581.595.715)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>780.588.778</b>	<b>780.588.778</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.060.697.629</b>	<b>5.608.889.487</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4.887.816.800	5.436.008.658
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>10.942.670.130.230</b>	<b>8.501.549.904.096</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>9.477.323.066.877</b>	<b>7.142.008.121.025</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.700.503.066.877</b>	<b>6.668.858.121.025</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	1.048.209.134.672	1.066.933.207.764
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	2.096.198.742.754	293.738.927.658
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	50.093.812.579	31.256.347.787
4. Phải trả người lao động	314		18.060.461.705	24.309.846.506
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	1.811.984.903.628	1.408.127.382.463
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	13.363.796.661	9.549.879.080
7. Vay ngắn hạn	320	17	3.662.592.214.878	3.834.942.529.767
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>776.820.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	13	776.820.000.000	473.150.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.465.347.063.353</b>	<b>1.359.541.783.071</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>18</b>	<b>1.465.347.063.353</b>	<b>1.359.541.783.071</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền 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		602.401.224.845	496.468.697.981
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		496.468.697.981	298.647.895.718
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	421b		105.932.526.864	197.820.802.263
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.095.438.508	13.222.685.090
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>10.942.670.130.230</b>	<b>8.501.549.904.096</b>



**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 HỢP NHẤT 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	2.038.239.817.649	718.727.677.757
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.038.239.817.649	718.727.677.757
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	1.832.890.125.287	630.663.278.727
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		205.349.692.362	88.064.399.030
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	154.495.412.330	211.686.127.120
6. Chi phí tài chính	22	24	186.573.703.667	167.895.091.417
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		184.936.429.014	166.409.176.959
7. Chi phí bán hàng	25		-	17.334.000
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	39.754.704.459	31.622.352.974
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		133.516.696.566	100.215.747.759
10. Thu nhập khác	31		858.810.074	761.091.254
11. Chi phí khác	32		1.416.822.584	541.751.575
12. (Lỗ)/Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(558.012.510)	219.339.679
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		132.958.684.056	100.435.087.438
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	26	27.153.403.774	8.532.979.086
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		105.805.280.282	91.902.108.352
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		105.932.526.864	91.991.791.486
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(127.246.582)	(89.683.134)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	1.246	1.082

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 HỢP NHẤT 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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	132.958.684.056	100.435.087.438
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.046.966.196	1.094.593.101
Các khoản dự phòng	03	1.224.220.057	-
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(154.495.412.330)	(211.686.127.120)
Chi phí lãi vay	06	185.310.882.667	166.785.699.417
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	166.045.340.646	56.629.252.836
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(330.077.570.313)	(230.195.641.303)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(536.402.269.232)	49.296.529.573
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.486.844.672.870	(49.060.270.220)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	424.836.756	6.371.151.406
Tiền lãi vay đã trả	14	(180.507.309.095)	(166.409.176.959)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.150.000.000)	(29.990.980.851)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.598.177.701.632	(363.359.135.518)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(109.371.818)	(257.818.182)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.922.400.000.000)	(292.300.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	298.795.000.000	432.347.881.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	169.018.568.002	334.963.466.741
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.454.695.803.816)	474.753.529.559
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	381.066.795.661	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	(172.724.768.542)	(148.622.147.519)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(29.242.870.726)	(37.227.753.478)
Tiền đầu kỳ	60	78.072.128.418	117.352.433.699
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	48.829.257.692	80.124.680.221



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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*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") 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 574 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 504).

**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;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

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 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 hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

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

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 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 và các công ty con áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

#### Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

#### Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 thuần 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 thuần được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán 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 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 và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Nợ phải thu**

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### **Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng và giá trị công cụ, dụng cụ khác được phân bổ vào giá trị dự án được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ; 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 trái phiếu và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư khác được ghi nhận khi Công ty và các công ty con có quyền nhận khoản lãi.

***Chi phí đi vay***

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 hợp nhất 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 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 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 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 và các công ty con có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

**4. TIỀN**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	180.662.900	1.560.654.389
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	47.648.594.792	76.511.474.029
Tiền đang chuyển	1.000.000.000	-
	<b>48.829.257.692</b>	<b>78.072.128.418</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.093.622.765.417	973.152.892.612
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	246.136.117.710	720.962.630.956
Các đối tượng khác	1.087.386.285.330	514.041.774.506
	<b>3.303.502.670.919</b>	<b>2.846.453.370.349</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)</b>	<b>1.482.328.997.620</b>	<b>1.111.869.333.977</b>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
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
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (i)	375.807.237.183	641.714.607.885
Các đối tượng khác	926.492.977.109	792.987.057.421
	<b>2.108.500.214.292</b>	<b>2.240.901.665.306</b>

**Trong đó:**

**Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu** (Chi tiết tại Thuyết minh số 28) **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
	<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>

- (i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công Dự án công trình 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 VND	Số đầu kỳ 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 Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (viii)	62.150.000.000	-
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
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome	-	61.545.000.000
	<b>2.574.450.000.000</b>	<b>950.845.000.000</b>

- (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.
- (viii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2025/HDVV/SDECORO-HNV ngày 07 tháng 3 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 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 07 tháng 3 năm 2025). 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	103.689.727.848	118.212.883.520
- Lãi cho vay	71.418.743.011	74.561.560.326
- Lãi ứng trước theo hợp đồng	32.270.984.837	43.651.323.194
Tạm ứng cho nhân viên	9.272.270.140	3.896.013.126
Khác	2.187.589.576	2.134.125.833
	<b>115.149.587.564</b>	<b>124.243.022.479</b>

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	25.791.820.454	24.317.613.604
---	----------------	----------------

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.261.742.724.452	(12.511.101.252)	725.335.521.129	(11.286.881.195)
Hàng hoá	17.387.400.915	-	17.392.335.006	-
	<b>1.279.130.125.367</b>	<b>(12.511.101.252)</b>	<b>742.727.856.135</b>	<b>(11.286.881.195)</b>

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các 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	199.367.588.912	-	78.302.335.827	-
Dự án Royal Capital	196.801.294.111	-	66.924.830.569	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	174.061.803.232	-	144.841.991.054	-
Dự án Sunshine Empire	106.649.305.909	-	71.588.892.986	-
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	-	61.449.438.470	-
Dự án Khách sạn Sao Mai Hùng Dũng Phú Yên	78.334.709.169	-	30.631.188.835	-
Các dự án khác	319.195.219.621	(12.511.101.252)	253.543.204.106	(11.286.881.195)
	<b>1.261.742.724.452</b>	<b>(12.511.101.252)</b>	<b>725.335.521.129</b>	<b>(11.286.881.195)</b>



10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	416.000.000	7.907.755.471	6.847.209.091	15.170.964.562
Mua sắm trong kỳ	-	109.371.818	-	109.371.818
Số dư cuối kỳ	416.000.000	8.017.127.289	6.847.209.091	15.280.336.380
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	348.903.239	5.443.274.275	3.269.293.835	9.061.471.349
Khấu hao trong kỳ	34.666.668	497.191.877	372.165.714	904.024.259
Số dư cuối kỳ	383.569.907	5.940.466.152	3.641.459.549	9.965.495.608
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	67.096.761	2.464.481.196	3.577.915.256	6.109.493.213
Tại ngày cuối kỳ	32.430.093	2.076.661.137	3.205.749.542	5.314.840.772

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 3.180.897.438 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.404.710.474 VND).

11. 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	624.705.313	-
Công cụ, dụng cụ khác	218.500.268	463.746.653
	<b>4.887.816.800</b>	<b>5.436.008.658</b>

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	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
Khác	771.578.732.657	677.777.180.887
	<b>1.048.209.134.672</b>	<b>1.066.933.207.764</b>

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	31.717.854.411	32.399.814.640
---	----------------	----------------

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
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	85.389.119.534	92.503.033.856
	<b>2.096.198.742.754</b>	<b>293.738.927.658</b>

**Trong đó:**

**Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu** (Chi tiết tại Thuyết minh số 28) **6.160.499.642** **63.497.840.303**

**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	-
	<b>776.820.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>

**Trong đó:**

**Người mua trả tiền trước dài hạn là các bên liên quan chủ yếu** (Chi tiết tại Thuyết minh số 28) **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.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã bù trừ/thực nộp trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.586.417.063	194.855.256.807	194.580.536.730	1.861.137.140
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	-	22.865.300	22.865.300	-
Thuế nhập khẩu	-	754.402	754.402	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	26.456.009.546	27.153.403.774	8.150.000.000	45.459.413.320
Thuế thu nhập cá nhân	3.213.921.178	5.471.345.285	6.712.302.415	1.972.964.048
Thuế khác và các khoản phải nộp khác	-	1.247.850.234	447.552.163	800.298.071
	<b>31.256.347.787</b>	<b>228.751.475.802</b>	<b>209.914.011.010</b>	<b>50.093.812.579</b>



15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>		
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	722.149.948.532	404.527.966.905
	<b>1.811.984.903.628</b>	<b>1.408.127.382.463</b>

- (i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Lãi vay phải trả	12.129.978.742	7.700.858.823
Khác	1.233.817.919	1.849.020.257
	<b>13.363.796.661</b>	<b>9.549.879.080</b>

17. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>2.352.444.343.487</b>		<b>381.066.795.661</b>	<b>553.791.564.203</b>	<b>2.179.719.574.945</b>	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.765.140.000.000		-	491.546.456.223	1.273.593.543.777	
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội (ii)	587.304.343.487		244.172.473.973	62.245.107.980	769.231.709.480	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (iii)	-		135.394.321.688	-	135.394.321.688	
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (iv)	-		1.500.000.000	-	1.500.000.000	
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.482.498.186.280</b>		<b>-</b>	<b>(374.453.653)</b>	<b>1.482.872.639.933</b>	
Trái phiếu phát hành (v)	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)	
	<b>3.834.942.529.767</b>		<b>381.066.795.661</b>	<b>553.417.110.550</b>	<b>3.662.592.214.878</b>	

- (i) Phần ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính dựn 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/HDTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của Bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu 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/HDTC/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/HDTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).
  - Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HDTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của Bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 01 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 là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: “Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m<sup>2</sup>”, “Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m<sup>2</sup>” và “Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m<sup>2</sup>” thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.
  - Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 09/2024/HĐTC/TT1TT2/TĐ-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Thủ Đức liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13 phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Palace Long Biên).
- (iii) Phản ánh khoản 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

- (iv) Phản ánh khoản vay tín chấp ngắn hạn của Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty với Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro theo Hợp đồng vay tiền số 1905/2025/VPRO-SDE ngày 19 tháng 5 năm 2025 với hạn mức là 5.500.000.000 VND. Mục đích vay là để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày chuyển vốn (ngày 19 tháng 5 năm 2025) với lãi suất 6%/năm. Lãi vay được trả cũng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc theo thỏa thuận khác giữa các bên (nếu có).
- (v) 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 28).



18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng 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)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930
Lợi nhuận trong năm	-	-	197.820.802.263	502.118.878	198.322.921.141
Số dư cuối năm trước	850.000.000.000	(149.600.000)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
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)	496.468.697.981	13.222.685.090	1.359.541.783.071
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	105.932.526.864	(127.246.582)	105.805.280.282
Số dư cuối kỳ này	850.000.000.000	(149.600.000)	602.401.224.845	13.095.438.508	1.465.347.063.353

### 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
	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

### Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Số lượng cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>85.000.000</b>	<b>85.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá (VND)	10.000	10.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>85.000.000</b>	<b>85.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông (cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000

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

### Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình đường bộ, hoàn thiện công trình xây dựng và bán nội thất, vật tư xây dựng. Trong kỳ, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đều liên quan đến hoạt động xây dựng. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

### Báo cáo theo khu vực địa lý

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

## 20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.855.896.241.131	665.355.127.627
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	127.062.890.633	26.513.276.852
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	40.126.502.069	22.577.544.102
Doanh thu khác	15.154.183.816	4.281.729.176
	<b>2.038.239.817.649</b>	<b>718.727.677.757</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	<b>651.538.934.955</b>	<b>260.382.587.014</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.658.974.595.224	584.596.242.877
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	126.430.231.861	26.361.543.354
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	32.331.114.386	15.423.763.320
Giá vốn hoạt động khác	15.154.183.816	4.281.729.176
	<b>1.832.890.125.287</b>	<b>630.663.278.727</b>

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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	864.127.743.944	225.631.721.201
Chi phí nhân công	92.776.749.989	58.429.213.624
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.046.966.196	1.094.593.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.299.977.048.451	263.822.307.653
Chi phí khác	24.736.332.626	37.511.110.893
	<b>2.282.664.841.206</b>	<b>586.488.946.472</b>

## 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, cho vay	36.348.915.068	26.132.390.136
	<b>154.495.412.330</b>	<b>211.686.127.120</b>

Trong đó:

<b>Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	<b>66.174.206.850</b>	<b>133.294.306.848</b>
---	-----------------------	------------------------

(\*) Chi tiết lãi tạm ứng 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
	<b>118.146.497.262</b>	<b>185.553.736.984</b>

Trong đó:

<b>Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	<b>66.174.206.850</b>	<b>133.294.306.848</b>
--	-----------------------	------------------------

- (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 VND. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02A ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Hợp đồng thi công, Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang sẽ thực hiện tạm ứng theo tiến độ số tiền 1.296.000.000.000 VND cho Công ty trong năm 2025 để thực hiện các nghĩa vụ liên quan đến dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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.
- (ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BĐSKB, 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. CHI 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	121.156.537.114	101.220.194.424
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	374.453.653	376.522.458
Chi phí tài chính khác	1.262.821.000	1.109.392.000
	<b>186.573.703.667</b>	<b>167.895.091.417</b>

### Trong đó:

<b>Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	<b>12.230.253.320</b>	<b>2.879.721.310</b>
--	-----------------------	----------------------



**25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025</b>	<b>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân công	28.887.909.928	22.049.399.431
Chi phí khấu hao tài sản cố định	419.099.043	468.786.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.508.731.559	5.361.890.409
Chi phí khác	3.938.963.929	3.742.276.401
	<b>39.754.704.459</b>	<b>31.622.352.974</b>

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

	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025</b>	<b>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	27.153.403.774	8.532.979.086
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>27.153.403.774</b>	<b>8.532.979.086</b>

**27. 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:

	<b>Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025</b>	<b>Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024</b>
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	105.932.526.864	91.991.791.486
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong kỳ (Cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.246</b>	<b>1.082</b>

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể trích lập vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 do Đại hội đồng cổ đông chưa quyết định tỷ lệ trích vào quỹ này. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ thay đổi.

28. 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	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 Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	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 Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
29	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

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



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

	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024
	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	365.069.326.672	173.858.278.653
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	75.834.020.952
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	8.192.561.559	8.345.788.563
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	4.032.485.101	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	1.139.460.728	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	536.148.147	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	340.333.333	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	285.239.506	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	191.036.321	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Không còn là bên liên quan	1.427.634.900
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	-	900.510.946
Công ty Cổ phần KS Group	-	16.353.000
	<b>651.538.934.955</b>	<b>260.382.587.014</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
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	1.607.702.918	970.121.560
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.530.425.769	1.705.470.109
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	562.297.091	928.811.038
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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	66.780.881
	<b>249.973.762.649</b>	<b>3.671.183.588</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>66.174.206.850</b>	<b>133.294.306.848</b>
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
	<b>66.174.206.850</b>	<b>133.294.306.848</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
<b>Lãi trái phiếu</b>	<b>11.126.957.320</b>	<b>1.770.329.310</b>
Công ty Cổ phần KS Group	11.126.957.320	1.770.329.310
<b>Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo</b>	<b>1.103.296.000</b>	<b>1.109.392.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	1.103.296.000	1.109.392.000
	<b>12.230.253.320</b>	<b>2.879.721.310</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.093.622.765.417	973.152.892.612
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	90.087.763.869
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	15.363.831.067	6.505.476.801
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	9.720.028.380	5.364.944.471
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	5.570.600.364
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	4.257.140.759	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.730.415.656	3.068.239.656
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	1.587.089.052	1.587.089.052
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.534.113.465	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	1.230.617.586	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	791.496.294	7.291.778.605
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	367.559.999	1.724.040.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	206.319.227	2.205.639.520
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Không còn là bên liên quan	9.827.673.470
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	1.226.054.798
	<b>1.482.328.997.620</b>	<b>1.111.869.333.977</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
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 Unicloud	2.429.504.019	2.203.971.411
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	718.456.847	718.456.847
	<b>378.955.198.049</b>	<b>644.637.036.143</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>25.791.820.454</b>	<b>24.317.613.604</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	25.791.820.454	24.317.613.604
	<b>25.791.820.454</b>	<b>24.317.613.604</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	17.477.505.001	17.661.980.901
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	2.004.510.763	256.575.254
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.403.623.146	90.652.330
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	764.500.000	764.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	234.000.000	234.000.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	118.640.414	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	97.702.862	97.702.862
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	622.440
	<b>31.717.854.411</b>	<b>32.399.814.640</b>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	9.362.316.646
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	-	52.235.893.802
	<b>6.160.499.642</b>	<b>63.497.840.303</b>
<b>Người mua trả tiền trước dài hạn</b>		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	473.150.000.000	473.150.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Marina 3	43.670.000.000	-
	<b>776.820.000.000</b>	<b>473.150.000.000</b>
<b>Giá trị trái phiếu phát hành</b>		
Công ty Cổ phần KS Group	423.334.800.000	24.606.800.000
	<b>423.334.800.000</b>	<b>24.606.800.000</b>

**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 VND	Từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 VND
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>4.539.196.697</b>	<b>3.723.699.962</b>
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
<b>Người quản lý khác</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>857.375.000</b>	<b>649.144.246</b>
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06 tháng 8 năm 2025)	857.375.000	649.144.246

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

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
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>360.000.000</b>	<b>360.000.000</b>
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

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
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>120.000.000</b>	<b>120.000.000</b>
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)	30.000.000	30.000.000
Ông Hà Hữu Thành	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