Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

(Thành lập tại nước Cộng hòa 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 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH 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 - 40

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 2026.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng Công ty trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch
Bà Hoàng Thị Mỹ Bình	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Văn Khải	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật (bổ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2026)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật (từ ngày 15 tháng 01 năm 2026 đến ngày 11 tháng 8 năm 2026)
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026)
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó Tổng Giám đốc thường trực (miễn nhiệm ngày 17 tháng 01 năm 2026)
Ông Phan Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 24 tháng 7 năm 2026)
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc phụ trách vận hành (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 08 tháng 01 năm 2026)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát

Kế toán trưởng

Ông Ngô Minh Đoàn	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2026)
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2026)

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 2026, 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,

M.S.D.N: 0108704763 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Văn Khải
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0335 /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 phê duyệt ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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.

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

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 kèm theo 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 2026, cũng như 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

Chúng tôi lưu ý người đọc tới Thuyết minh số 6 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cho vay không được bảo đảm được trình bày tại khoản mục Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

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

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H. CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**12.637.176.934.916**	**11.741.727.709.929**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**62.227.958.165**	**57.613.527.813**
1.	Tiền	111		62.227.958.165	57.613.527.813
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**208.362.638.917**	**1.584.390.689.241**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	208.362.638.917	1.584.390.689.241
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**8.437.852.583.488**	**7.860.387.636.025**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	5.393.545.981.926	4.787.548.950.129
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	3.006.059.743.702	2.994.268.549.288
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	38.246.857.860	78.570.136.608
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**3.825.230.798.575**	**2.239.018.290.980**
1.	Hàng tồn kho	141		3.837.854.560.700	2.251.642.053.105
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(12.623.762.125)	(12.623.762.125)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**103.502.955.771**	**317.565.870**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		32.429.801	317.565.870
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		103.470.525.970	-
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**43.897.907.763**	**12.031.784.116**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.419.420.000**	**-**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	9	2.419.420.000	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**28.033.988.358**	**6.467.695.476**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	6.655.114.451	5.466.626.228
	- Nguyên giá	*222*		*18.461.498.420*	*16.283.360.455*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.806.383.969)*	*(10.816.734.227)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	19.726.272.188	-
	- Nguyên giá	*225*		*19.904.700.000*	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(178.427.812)*	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227		1.652.601.719	1.001.069.248
	- Nguyên giá	*228*		*3.619.402.000*	*2.868.594.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.966.800.281)*	*(1.867.524.752)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**780.588.778**	**780.588.778**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		780.588.778	780.588.778
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**12.663.910.627**	**4.783.499.862**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	4.273.542.978	4.610.619.033
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	14	8.390.367.649	172.880.829
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**12.681.074.842.679**	**11.753.759.494.045**

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.947.142.967.135**	**10.071.153.540.574**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**10.799.207.452.645**	**9.422.735.773.922**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	1.569.376.151.191	1.226.897.595.715
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	1.807.809.402.435	2.466.249.486.588
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	17	125.273.454.327	122.962.682.507
4.	Phải trả người lao động	315		21.901.702.277	32.711.384.137
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	3.593.134.295.149	3.298.349.091.201
6.	Phải trả ngắn hạn khác	320	19	23.220.109.116	12.359.510.472
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	3.658.492.338.150	2.263.206.023.302
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**147.935.514.490**	**648.417.766.652**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16	-	473.150.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21	147.935.514.490	175.267.766.652
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**22**	**1.733.931.875.544**	**1.682.605.953.471**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*850.000.000.000*	*850.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		870.938.717.411	819.571.752.011
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*819.571.752.011*	*496.468.697.981*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm trước	*420b*		*51.366.965.400*	*323.103.054.030*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		13.142.758.133	13.183.801.460
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**12.681.074.842.679**	**11.753.759.494.045**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**24**	**2.402.461.856.618**	**2.038.239.817.649**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**2.402.461.856.618**	**2.038.239.817.649**
3.	Giá vốn hàng bán	11	25	2.192.046.592.355	1.832.890.125.287
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**210.415.264.263**	**205.349.692.362**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	87.029.484.621	154.495.412.330
6.	Chi phí tài chính	23	28	176.112.171.008	186.573.703.667
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*176.106.249.008*	*185.310.882.667*
7.	Chi phí bán hàng	25	29	11.059.258.193	-
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	43.094.419.239	39.754.704.459
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))**	**30**		**67.178.900.444**	**133.516.696.566**
10.	Thu nhập khác	31		1.415.619.278	858.810.074
11.	Chi phí khác	32		2.706.538.582	1.416.822.584
12.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(1.290.919.304)**	**(558.012.510)**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**65.887.981.140**	**132.958.684.056**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	22.779.545.887	27.153.403.774
15.	(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	30	(8.217.486.820)	-
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**51.325.922.073**	**105.805.280.282**
17.	**Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**	**61**		**51.366.965.400**	**105.932.526.864**
18.	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**62**		**(41.043.327)**	**(127.246.582)**
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	604	1.246

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***65.887.981.140***	***132.958.684.056***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.267.353.083	1.046.966.196
	Các khoản dự phòng	03	-	1.224.220.057
	(Lãi) từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(87.029.484.621)	(154.495.412.330)
	Chi phí đi vay	06	176.106.249.008	185.310.882.667
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***156.232.098.610***	***166.045.340.646***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(624.590.403.246)	(330.077.570.313)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.586.212.507.595)	(536.402.269.232)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(636.409.903.906)	2.486.844.672.870
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	622.212.124	424.836.756
	Chi phí đi vay đã trả	14	(161.949.576.522)	(180.507.309.095)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.000.000.000)	(8.150.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(2.856.308.080.535)***	***1.598.177.701.632***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.953.057.965)	(109.371.818)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.290.000.000)	(1.922.400.000.000)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.327.178.506.849	298.795.000.000
4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	192.678.729.315	169.018.568.002
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.515.614.178.199***	***(1.454.695.803.816)***
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	2.537.181.424.766	381.066.795.661
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.191.873.092.078)	(553.791.564.203)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.345.308.332.688***	***(172.724.768.542)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**4.614.430.352**	**(29.242.870.726)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**57.613.527.813**	**78.072.128.418**
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	**70**	**62.227.958.165**	**48.829.257.692**

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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 12 ngày 17 tháng 8 năm 2026.

Theo Quyết định số 79/QĐ-SGDHN ngày 18 tháng 3 năm 2021, Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch. 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 2026 là 781 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 656).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con 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;

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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.

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 2026, 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 lợi ích	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 hợp nhất giữa niên độ

Dữ liệu tương ứng trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Dữ liệu tương ứng 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 của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, Công ty đã áp dụng phi hồi tố Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại để phù hợp với cách trình bày của Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	1.584.390.689.241	1.584.390.689.241
Phải thu về cho vay ngắn hạn	1.511.275.000.000	(1.511.275.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	151.685.825.849	(73.115.689.241)	78.570.136.608
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13.210.619.033	(8.600.000.000)	4.610.619.033
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	183.867.766.652	(8.600.000.000)	175.267.766.652
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			
Chi phí đi vay	184.936.429.014	374.453.653	185.310.882.667

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 01.

Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

4. 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 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026. 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa 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 được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh giao dịch 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển không bị hạn chế sử dụng.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi. Phần lãi dự thu được ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và được giảm trừ khi Công ty thực tế thu khoản lãi này.

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

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 nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ 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 chưa quá hạn 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 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 giá mua và các chi phí thu mua 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.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, 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 lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 - 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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

	Số năm
Phương tiện vận tải	05

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của các chương trình phần mềm 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 từ 03 đến 08 năm.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao/thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí chờ phân bổ bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công và giá trị công cụ, dụng cụ khác và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án/Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Công ty đã nhận được nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được xác định bằng số thấp hơn giữa giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu và giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, chi phí tài chính của tài sản thuê tài chính và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm phí cam kết rút vốn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (chi tiết chính sách kế toán bên dưới).

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.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

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.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của hợp đồng xây dựng, giá vốn chuyển nhượng bất động sản và giá vốn khác trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 (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 tạm thời giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng.

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	107.525.634	141.284.634
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	62.120.432.531	57.072.243.179
Tiền đang chuyển	-	400.000.000
	62.227.958.165	**57.613.527.813**

(i) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	31.654.782.926	216.647.298
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Phòng Giao dịch Phạm Hùng	23.259.551.422	15.026.775.404
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Trung tâm kinh doanh	2.631.652.824	24.835.914.825
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội	388.084.933	15.200.479.492
Các ngân hàng khác	4.186.360.426	1.792.426.160
	62.120.432.531	**57.072.243.179**

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND		VND	
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cho vay ngắn hạn	**185.386.493.151**	**-**	**1.511.275.000.000**	**-**
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt (i)	61.215.000.000	-	61.350.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh (ii)	60.415.000.000	-	292.300.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Great Point (iii)	40.000.000.000	-	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great (iv)	22.466.493.151	-	484.000.000.000	-
Công ty TNHH King Square	-	-	591.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân	-	-	42.625.000.000	-
Khác	1.290.000.000	-	-	-
Lãi vay dự thu	**22.976.145.766**	**-**	**73.115.689.241**	**-**
Công ty TNHH Kinh doanh và Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	7.305.239.588	-	4.568.079.451	-
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Trường Minh	4.722.239.862	-	25.321.780.820	-
Công ty TNHH Xây dựng Great Point	1.894.863.013	-	10.479.452	-
Công ty TNHH Thương mại Golden Great	1.487.474.791	-	23.178.958.904	-
Công ty TNHH King Square	4.189.122.054	-	4.381.315.068	-
Công ty TNHH Một thành viên Dương Vân	3.248.184.541	-	15.628.666.780	-
Khác	129.021.917	-	26.408.766	-
	208.362.638.917	**-**	**1.584.390.689.241**	**-**

(i) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-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 và các phụ lục kèm theo để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn với thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(ii) 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 các phụ lục kèm theo để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn 9%/năm cố định trong 12 tháng, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp. Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thu hồi số tiền là 34.262.500.000 VND.

(iii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Xây Dựng Great Point vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GP ngày 30 tháng 06 năm 2025 và các phụ lục kèm theo để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp. Đến ngày phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thu hồi số tiền là 1.740.000.000 VND.

(iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại Golden Great vay tín chấp theo hợp đồng cho vay số 3006/2025/HĐCV/SCG-GG ngày 30 tháng 06 năm 2025 và các phụ lục kèm theo để phục vụ cho nhu cầu kinh doanh của bên vay, lãi suất vay trong hạn là 9,5%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn. Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. Lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	746.579.514.246	-	871.439.514.246	-
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	713.452.936.337	-	502.471.985.437	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	666.164.983.672	-	394.783.092.518	-
Công ty TNHH JH	636.630.732.346	-	553.994.033.748	-
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư VIR	301.302.485.785	-	309.632.485.785	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	301.172.261.212	-	388.540.265.252	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	283.142.184.289	-	444.046.230.982	-
Các đối tượng khác	1.745.100.884.039	-	1.322.641.342.161	-
	5.393.545.981.926	**-**	**4.787.548.950.129**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**1.558.988.510.320**	**-**	**1.065.337.798.303**	**-**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền đòi nợ của một số đối tượng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng được dùng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như trình bày ở Thuyết minh số 20 và 21. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	746.579.514.246	-	871.439.514.246	-
Công ty TNHH Light Home Việt Nam	713.452.936.337	-	502.471.985.437	-
Công ty TNHH JH	636.630.732.346	-	553.994.033.748	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam	301.172.261.212	-	388.540.265.252	-
Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Nhật An	256.088.416.942	-	55.745.989.016	-
Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình	178.120.296.630	-	208.326.854.514	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang - DCI	150.814.480.251	-	157.940.768.112	-
Công ty TNHH Đầu tư River Wind	83.626.098.889	-	82.902.896.457	-
	3.066.484.736.853	**-**	**2.821.362.306.782**	**-**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (i)	408.920.404.582	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 Đầu tư DIA (ii)	345.934.664.128	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICV Việt Nam	125.339.578.893	211.283.624.862
Công ty TNHH Một Thành Viên Dương Vân	-	300.000.000.000
Các đối tượng khác	1.745.865.096.099	1.556.976.899.562
	3.006.059.743.702	**2.994.268.549.288**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**351.190.649.705**	**223.291.702.107**

(i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công Dự án Sunshine Crystal River (CT01) theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN và 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. Lãi ứng trước hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam được tính đến ngày 12 tháng 5 năm 2026 - ngày nghiệm thu hạng mục công việc đợt 01 được xác nhận giữa các bên và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh đến ngày 31 tháng 12 năm 2026. 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 ghi nhận lãi ứng trước từ Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh với số tiền lần lượt là 19.885.441.096 VND và 24.496.986.303 VND (Thuyết minh số 27) và thu được tiền lãi ứng trước từ các bên nhận thầu này với số tiền lần lượt là 33.224.472.000 VND và 25.722.178.081 VND.

(ii) Phản ánh khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư DIA để mua bất động sản thuộc dự án Noble Capital Thăng Long.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Lãi ứng trước theo hợp đồng	14.945.056.769	-	70.454.757.988	-
Công ty Cổ phần KSHomes Plus (i)	8.536.019.668	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (i)	2.267.645.768	-	-	-
Khác	12.498.135.655	-	8.115.378.620	-
	38.246.857.860	**-**	**78.570.136.608**	**-**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**-**	**-**	**40.945.478.537**	**-**
b. Dài hạn				
Ký quỹ	2.419.420.000	-	-	-
	2.419.420.000	**-**	**-**	**-**

(i) Phản ánh các khoản phải thu từ Công ty Cổ phần KSHomes Plus và Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance về tiền nhận nợ thay cho một cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản của Công ty theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty và các công ty này. Thời hạn thu hồi các khoản phải thu từ các khoản nhận nợ trên chậm nhất vào ngày 13 tháng 12 năm 2026.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	2.643.872.978.927	(12.623.762.125)	939.946.772.066	(12.623.762.125)
Hàng hoá (ii)	1.193.981.581.773	-	1.311.695.281.039	-
	3.837.854.560.700	**(12.623.762.125)**	**2.251.642.053.105**	**(12.623.762.125)**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Centerville (trước đây là dự án Khu đô thị Modus)	599.860.721.869	-	55.504.002.474	-
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	248.974.019.630	-	89.224.341.486	-
Dự án Alluvia City Văn Giang	187.119.337.181	-	104.885.468.045	-
Dự án Noble Crystal Long Biên	164.870.472.442	-	86.786.419.623	-
Dự án Sunshine Empire	144.407.914.814	-	127.995.283.319	-
Dự án Sunshine Sky City (E3)	174.091.815.136	-	84.254.385.918	-
Các dự án khác	1.124.548.697.855	(12.623.762.125)	391.296.871.201	(12.623.762.125)
	2.643.872.978.927	**(12.623.762.125)**	**939.946.772.066**	**(12.623.762.125)**

(ii) Hàng hóa chủ yếu bao gồm chi phí mua bất động sản thuộc dự án Noble Capital Thăng Long và dự án Noble Palace Long Biên. Toàn bộ bất động sản này được dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty như trình bày tại Thuyết minh số 20.

11. 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	**857.500.000**	**8.578.651.364**	**6.847.209.091**	**16.283.360.455**
Mua sắm trong kỳ	546.000.000	1.632.137.965	-	2.178.137.965
Số dư cuối kỳ	**1.403.500.000**	**10.210.789.329**	**6.847.209.091**	**18.461.498.420**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**410.222.222**	**6.392.886.742**	**4.013.625.263**	**10.816.734.227**
Khấu hao trong kỳ	52.500.000	564.984.028	372.165.714	989.649.742
Số dư cuối kỳ	**462.722.222**	**6.957.870.770**	**4.385.790.977**	**11.806.383.969**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**447.277.778**	**2.185.764.622**	**2.833.583.828**	**5.466.626.228**
Tại ngày cuối kỳ	**940.777.778**	**3.252.918.559**	**2.461.418.114**	**6.655.114.451**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 4.486.873.653 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4.084.633.927 VND).

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

	Phương tiện vận tải
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	-
Thuê tài chính trong kỳ	19.904.700.000
Số dư cuối kỳ	**19.904.700.000**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	-
Khấu hao trong kỳ	178.427.812
Số dư cuối kỳ	**178.427.812**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	-
Tại ngày cuối kỳ	**19.726.272.188**

Chi tiết danh mục các tài sản cố định thuê tài chính đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính trở lên tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

Tên tài sản cố định thuê tài chính đang hiện hữu	Nguyên giá (VND)
Máy ủi bánh xích hãng sản xuất Zoomlion Số khung/ số máy/ Model: ZLHZD040CS1B04543/1225B002468	2.014.962.222
Máy ủi bánh xích hãng sản xuất Zoomlion Số khung/ số máy/ Model: ZLHZD040CS1B04547/1225B002461	2.014.962.222
Máy xúc đào bánh xích thủy lực XCMG 21 tấn Số khung/ số máy/ Model: XE215G	2.005.502.963
Máy xúc đào bánh xích thủy lực XCMG 21 tấn Số khung/ số máy/ Model: XE215G	2.005.502.963
Cộng	**8.040.930.370**

Theo hợp đồng thuê tài chính số 111.28.16/CTTC ngày 06 tháng 6 năm 2026, Công ty được quyền mua tài sản khi kết thúc thời hạn thuê.

13. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.201.306.141	3.474.557.184
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	259.403.196
Công cụ, dụng cụ khác	1.072.236.837	876.658.653
	4.273.542.978	**4.610.619.033**

14. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	8.390.367.649	172.880.829
	8.390.367.649	**172.880.829**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại An Bình Duy	202.843.197.664	122.973.068.030
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	174.245.736.444	147.277.970.141
Khác	1.192.287.217.083	956.646.557.544
	1.569.376.151.191	**1.226.897.595.715**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**80.641.641.699**	**52.715.831.066**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (i)	638.970.000.000	1.875.000.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang (ii)	417.031.468.434	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (iii)	359.500.000.000	438.670.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Thủ Đức	234.595.171.813	63.180.522.295
Khác	157.712.762.188	89.398.964.293
	1.807.809.402.435	**2.466.249.486.588**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**65.268.584.730**	**448.144.312.944**
b. Người mua trả tiền trước dài hạn		
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	-	473.150.000.000
	-	**473.150.000.000**

(i) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc liên quan đến dự án Sunshine Bay Retreat 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. Theo biên bản chấm dứt hợp đồng số 01/2026/CDHĐ/HTMB-SCG ngày 09 tháng 4 năm 2026, các bên đã chấm dứt hợp đồng thi công nói trên và Công ty phải hoàn trả toán bộ số tiền nhận ứng trước chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2026.

(ii) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang liên quan đến hạng mục hệ vách kính mặt ngoài và lan can kính tại dự án Sunshine Crystal River - CT01 thấp tầng. Giá trị tạm ứng sẽ được cấn trừ vào các đợt thanh toán dựa trên khối lượng thực hiện 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.

(iii) Khoản người mua trả tiền trước từ Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang liên quan đến dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp - Trung tâm thương mại - Khách sạn Russia sẽ được hoàn trả theo biên bản chấm dứt hợp đồng số 3112/2025/HĐ/SSMARINA-SCG ngày 31 tháng 12 năm 2025.

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng đầu ra (i)	38.182.370.170	211.767.455.899	227.467.675.301	22.482.150.768
Thuế thu nhập (i) doanh nghiệp	81.644.042.160	22.779.545.887	4.000.000.000	100.423.588.047
Thuế thu nhập cá nhân	3.136.270.177	3.342.893.209	4.754.947.874	1.724.215.512
Thuế khác	-	2.766.681.600	2.123.181.600	643.500.000
	122.962.682.507	**240.656.576.595**	**238.345.804.775**	**125.273.454.327**

(i) Theo Thư bảo lãnh thanh toán số 009363 ngày 05 tháng 6 năm 2026, Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long chấp thuận bảo lãnh tối đa 107.880.860.166 VND cho Công ty để thực hiện nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông báo số 686543/TB-HAN-KDT ngày 13 tháng 5 năm 2026 của Cục thuế - Thuế thành phố Hà Nội. Thời hạn nộp thuế được bảo lãnh kể từ ngày phát hành Thư bảo lãnh đến khi Công ty hoàn thành việc nộp dần số tiền bảo lãnh bảo Ngân sách nhà nước nhưng không muộn hơn 16h00 ngày 31 tháng 5 năm 2027.

18. 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	595.036.972.737	963.844.386.168
Dự án Sunshine Crystal River - CT01	435.939.981.473	185.904.916.479
Dự án Royal Capital	412.872.181.047	569.845.337.376
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	210.435.044.620	211.687.790.755
Noble Capital Tây Hồ (IB29)	192.567.405.744	199.180.600.232
Dự án - E2 Cọc tường vây	141.556.294.918	133.000.000.000
Dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	135.442.105.263	135.442.105.263
Dự án Sunshine Green Iconic	65.231.973.082	68.189.482.793
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	1.404.052.336.265	831.254.472.135
	3.593.134.295.149	**3.298.349.091.201**

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện nhưng chưa nhận được đầy đủ hồ sơ thanh toán từ nhà thầu phụ tính đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Lãi vay phải trả	22.084.015.337	11.367.342.849
Khác	1.136.093.779	992.167.623
	23.220.109.116	**12.359.510.472**

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a. Vay ngắn hạn	**2.263.206.023.302**	**2.404.793.405.992**	**1.191.873.092.078**	**3.476.126.337.216**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i)	764.427.729.329	1.307.635.702.212	483.227.233.862	1.588.836.197.679
Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long (ii)	795.879.928.432	553.561.207.056	484.478.847.307	864.962.288.181
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng (iii)	504.344.288.486	238.347.065.855	224.167.010.909	518.524.343.432
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (iv)	198.554.077.055	223.454.710.143	-	422.008.787.198
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (v)	-	81.794.720.726	-	81.794.720.726
b. Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 21)	**-**	**178.707.766.650**	**-**	**178.707.766.650**
c. Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 21)	**-**	**3.658.234.284**	**-**	**3.658.234.284**
	2.263.206.023.302	**2.587.159.406.926**	**1.191.873.092.078**	**3.658.492.338.150**

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo các Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng:

- Số 0170/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 26 tháng 5 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín

dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 5 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng:

+ Quyền tài sản phát sinh từ việc đầu tư, kinh doanh, khai thác một số lô đất liền kề trong phạm vi Zone 1 thuộc dự án Noble Capital Thăng Long do Công ty Cổ phần Đầu tư DIA và Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Tân Cương làm chủ đầu tư theo quyết định Chủ trương đầu tư số 984/QĐ-UBND của UBND Hà Nội cấp ngày 02 tháng 3 năm 2018 (điều chỉnh lần 2 theo quyết định số 6555/QĐ-UBND thành phố Hà Nội ngày 25 tháng 12 năm 2023).

+ Quyền phát sinh từ 05 hợp đồng mua bán nhà ở Chứng thư thẩm định giá số 010/2025/C10-0536B ngày 27 tháng 01 năm 2026 và quyền phát sinh từ 10 hợp đồng mua bán nhà ở chứng thư thẩm định giá số 010/2026/C01-0145 ngày 02 tháng 02 năm 2026 tương đương tài sản hình thành trong tương lai thuộc các căn hộ trong dự án Đầu tư xây dựng dự án Noble Capital Thăng Long, theo hợp đồng mua bán từng căn diễn ra vào 20 tháng 01 năm 2026.

- Số 0446/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 24 tháng 9 năm 2025, hạn mức tính dụng tối đa là 1.130.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để thực hiện gói thầu thi công và cung ứng vật tư theo hạng mục: Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng toàn bộ hạng mục thấp tầng liền kề + biệt thự (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài) thuộc dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang - DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 24 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng số 309/HĐTC/MODUS/DCI-SCG ngày 20 tháng 7 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang - DCI và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 07.
- Số 0653/2025/HDHM-PN/SHB.110100 ngày 15 tháng 12 năm 2025, hạn mức tối đa là 1.500.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là để bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng hạng mục Nhà ở cao tầng tại ô đất CT-01, CT-02, CT-03 dự án Khu đô thị Modus do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư Xây dựng Bách Giang - DCI làm chủ đầu tư. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ nhưng tối đa là 09 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 26 tháng 12 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền đòi nợ phát sinh từ Quyền đòi nợ hình thành trong tương lai phát sinh từ phụ lục K.1 ngày 10 tháng 10 năm 2025 và phụ lục K.2 ngày 22 tháng 12 năm 2025 kèm theo hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2011/2025/HĐTC/LH-SCG ngày 10 tháng 10 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Light Home Việt Nam và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng này bao gồm cả khi hợp đồng kinh tế chấm dứt vì bất kỳ lý do nào như trình bày tại Thuyết minh số 07.

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Kiên Long - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Thăng Long theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 060/25/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025, hạn mức tín dụng tối đa là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng được quy định cụ thể trong từng Hợp đồng tín dụng và/hoặc các Giấy đề nghị giải ngân kiêm Khế ước nhận nợ. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn hiệu lực của hợp đồng tín dụng là 1 năm kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày 26 tháng 9 năm 2026. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 105/24/HĐTC ngày 13 tháng 9 năm 2024, số 110/24/HĐTC ngày 02 tháng 10 năm 2024 và số 001/25/HĐTC ngày 09 tháng 1 năm 2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thuận Phú Lăng Cô (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Kiên Long - chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được đảm bảo). Tài sản thế chấp lần lượt là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ việc phát triển, khai thác, kinh doanh hạng mục: "Khu Khách sạn biển diện tích 17.400 m2", "Khu biệt thự ven hồ diện tích 110.400 m2" và "Khu sân tập Golf diện tích 21.200 m2" thuộc Dự án đầu tư khu du lịch nghỉ dưỡng, sân Golf Lăng Cô tại xã Lộc Vĩnh, huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế theo Giấy

chứng nhận đăng ký đầu tư số 7475206665 do Ban Quản lý Khu kinh tế Công nghiệp tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

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

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

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thầu tư vấn thiết kế, thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị số 04.2024/HĐTC/SCG-Alaha ký ngày 26 tháng 9 năm 2024 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Alaha như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp thi công xây dựng công trình số 1905/HĐTC/RM3-SCG ký ngày 19 tháng 5 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Marina 3 như trình bày tại Thuyết minh số 07.

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

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322918.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 07 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 02/2024/HĐTC/CT5CT6/AB-SCG ngày 25 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và Công ty TNHH Kinh doanh Đầu tư Thương mại An Bình liên quan đến dự án đầu tư xây dựng dự án nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu B3/CT5 và B4/CT6 thuộc qui hoạch C14 phường Phúc Đồng, quận Long Biên (dự án Noble Crystal Long Biên) như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322902.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 225/2024/HĐTC/HNVN-SCG ngày 10 tháng 12 năm 2024 ký giữa Công ty và và Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đầu tư Hương Nguyễn Việt Nam liên quan đến dự án thi công kết cấu nhà thấp tầng - Zone 2 dự án đầu tư xây dựng khu đô thị nhịp sống mới - Sunshine Grand Capital xã Tân Lập, huyện Đan Phượng và các xã Đức Giang, Đức Thượng huyện Hoài Đức, Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản 322922.25.065.5083600.BD ngày 28 tháng 7 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1907/2023/E&C–SCG/HĐTC ngày 19 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Cổ phần xây lắp Sunshine E&C; hợp đồng số 2107/2023/SR-SCG/HĐTC ngày 21 tháng 7 năm 2023 và hợp đồng số 111a/HĐ/SR-SCG ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam liên quan đến dự án đầu tư xây dựng tại ô đất TT-01 đến TT-09, CXX-01 đến CX-04 (Dự án Royal Capital) như trình bày tại Thuyết minh số 07.

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

- Quyền tài sản phát sinh từ 27 hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư DIA thuộc dự án Noble Capital Thăng Long.

- Quyền tài sản phát sinh từ "Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại các ô đất ký hiệu A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12 và ô đất ký hiệu A7/TT2 thuộc ô quy hoạch C13, phường Việt Hưng, phường Phúc Đồng, quận Long Biên" tại Phường Việt Hưng, Phường Phúc Đồng,

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

- Quyền tài sản phát sinh từ 1 phần dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại ô đất ký hiệu CT7 thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc ô quy hoạch C14 (C14/NO4, C14/NO5, C14/NO6, C14/CC1, C14/CC2, C14/CX3, C14/TH1, C14/THCS1, C14/NT3) và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, quận Long Biên (nay là phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội) tại ô đất CT7, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội theo Quyết định số: 4566/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2019 về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

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

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 05/2025/14194519/HĐBĐ và 06/2025/14194519/HĐBĐ ngày 31 tháng 12 năm 2025 và số 04/2026/14194519/HĐBĐ ký ngày 30 tháng 3 năm 2026 giữa Công ty TNHH MTV Dương Vân (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) là tài sản gắn liền với đất gồm căn SH02-01, SH02-02, SH02-05 (Thương mại dịch vụ) tại Tòa nhà R2, Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại - Sunshine Riverside, thửa CT2, Lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn 3, phường Phú Thượng, Hà Nội.

- Hợp đồng thế chấp bất động sản để bảo đảm nghĩa vụ cho người khác số 01/2025/14194519/HĐBĐ; 02/2025/14194519/HĐBĐ; 03/2025/14194519/HĐBĐ ngày 06 tháng 01 năm 2026; 03/2026/14194519/HĐBĐ ngày 26 tháng 02 năm 2026; 02/2026/14194519/HĐBĐ ngày 10 tháng 02 năm 2026; 01/2026/14194519/HĐBĐ ngày 09 tháng 02 năm 2026 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Thủ Đức (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (Bên nhận thế chấp) gồm Quyền sử dụng đất của Bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu tài sản gắn liền với đất AA 04667146; AA 04667058; AA 01301700; AA 04485667; AA 00663794; AA 00663831; AA 00663832 thuộc dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng để bán tại ô đất A4/TT1 thuộc ô quy hoạch C12, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội.

(v) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ theo Hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số BCLC-12753-01 ngày 10 tháng 02 năm 2026, hạn mức tín dụng là 1.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công, xây dựng. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-01 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Yamato E&C phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-03 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-02 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Meteor PC phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-04 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMDV Tuấn Huy phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-05 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Vicenco phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-06 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Marina 1 phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-07, BCLC-12753-HDTC-08 và BCLC-12753-HDTC-09 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.
- Quyền đòi nợ theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 2605/HDTC/NGUYENDUNG-SCG ký ngày 26 tháng 5 năm 2026 và các Phụ lục, văn bản sửa đổi bổ sung, thay thế (nếu có) giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Nguyễn Dũng để thực hiện thi công xây dựng Dự án Sunshine Bay Retreat như trình bày tại Thuyết minh số 7.
- Quyền đòi nợ kèm hàng hóa và bảo lãnh thanh toán thuộc sở hữu của Khách hàng phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình để thực hiện thi công xây dựng Dự án theo Hợp đồng đảm bảo số BCLC-12753-HDTC-B4 ký ngày 10 tháng 02 năm 2026.

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)		Trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a. Vay dài hạn	**175.267.766.652**	**132.388.018.774**	**(3.439.999.998)**	**311.095.785.424**
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hải Phòng (i)	183.867.766.652	132.388.018.774	-	316.255.785.426
Phí cam kết rút vốn	(8.600.000.000)	-	(3.439.999.998)	(5.160.000.002)
b. Nợ thuê tài chính dài hạn	**-**	**19.205.730.000**	**-**	**19.205.730.000**
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (ii)	-	19.205.730.000	-	19.205.730.000
	175.267.766.652	**151.593.748.774**	**(3.439.999.998)**	**330.301.515.424**
Trong đó:				
Số phải trả trong vòng 12 tháng	**-**			**182.366.000.934**
a. Vay dài hạn	**-**			**178.707.766.650**
Tiền gốc phải trả	-			*183.867.766.652*
Phí cam kết rút vốn	-			*(5.160.000.002)*
b. Nợ thuê tài chính dài hạn	**-**			**3.658.234.284**
Số phải trả sau 12 tháng	**175.267.766.652**			**147.935.514.490**
a. Vay dài hạn	**175.267.766.652**			**132.388.018.774**
Tiền gốc phải trả	*183.867.766.652*			*132.388.018.774*
Phí cam kết rút vốn	*(8.600.000.000)*			-
b. Nợ thuê tài chính dài hạn	**-**			**15.547.495.716**

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

- Hợp đồng thế chấp tài sản số 136/2025/CV-CNThN ngày 26 tháng 9 năm 2025, quyền đòi nợ của Công ty phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 2108/HĐTC/NA-SCG ký ngày

21 tháng 8 năm 2025 giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Quốc Tế Nhật An liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp Dịch vụ thương mại và nhà ở thấp tầng tại ô đất CT01 khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, phường Phú Thượng, thành phố Hà Nội như trình bày tại Thuyết minh số 07.

- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 1764/26MB/HĐBĐ ký ngày 09 tháng 02 năm 2026, quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 1812/2023/CT01/HĐTC/Sapio-SCG ngày 18 tháng 12 năm 2023 và các phụ lục/hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Sapio như trình bày tại Thuyết minh số 07.
- Hợp đồng cầm cố chứng khoán để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác bao gồm 20 triệu cổ phiếu KSF của một số cá nhân tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	183.867.766.652	-
Trong năm thứ hai	132.388.018.774	183.867.766.652
	316.255.785.426	**183.867.766.652**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	183.867.766.652	-
Số phải trả sau 12 tháng	**132.388.018.774**	**183.867.766.652**

(ii) Phản ánh khoản nợ thuê tài chính dài hạn Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam theo hợp đồng cho thuê tài chính số 111.26.18/CTTC ngày 06 tháng 6 năm 2026. Mục đích sử dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Thời hạn thuê 60 tháng.

Các khoản nợ dài hạn do thuê tài chính được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuê	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tài chính	Trả nợ gốc	Trả tiền lãi thuê
	VND	VND	VND	VND		VND
Trong vòng một năm	5.255.199.381	3.658.234.284	1.596.965.097	-	-	-
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	22.012.988.826	14.632.937.136	7.380.051.690	-	-	-
Sau năm năm	978.577.671	914.558.580	64.019.091	-	-	-
	28.246.765.878	**19.205.730.000**	**9.041.035.878**	**-**	**-**	**-**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trong đó:	VND	VND
Số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	3.658.234.284	-
Số phải trả sau 12 tháng	**15.547.495.716**	**-**

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Số dư đầu năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**496.468.697.981**	**13.222.685.090**	**1.359.541.783.071**
Lợi nhuận trong năm	-	-	323.103.054.030	(38.883.630)	323.064.170.400
Số dư cuối năm trước	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**819.571.752.011**	**13.183.801.460**	**1.682.605.953.471**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số dư đầu kỳ này	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**819.571.752.011**	**13.183.801.460**	**1.682.605.953.471**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	51.366.965.400	(41.043.327)	51.325.922.073
Số dư cuối kỳ này	**850.000.000.000**	**(149.600.000)**	**870.938.717.411**	**13.142.758.133**	**1.733.931.875.544**

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 12 ngày 17 tháng 8 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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**

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*

23. 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 Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 2026 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.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.164.332.033.138	1.855.896.241.131
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	108.967.079.553	-
Doanh thu khác	129.162.743.927	182.343.576.518
	2.402.461.856.618	**2.038.239.817.649**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**601.395.685.804**	**651.538.934.955**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.954.497.253.748	1.658.974.595.224
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	116.404.454.672	-
Giá vốn hoạt động khác	121.144.883.935	173.915.530.063
	2.192.046.592.355	**1.832.890.125.287**

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	488.614.108.156	443.002.966.969
Chi phí mua hàng hóa	164.618.255.347	126.430.231.861
Chi phí nhân công	90.467.424.949	92.776.749.989
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.224.313.085	1.003.926.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.425.682.909.092	1.183.949.736.796
Chi phí khác	75.593.259.158	25.481.217.933
	2.246.200.269.787	**1.872.644.829.746**

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng	44.382.427.399	118.146.497.262
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	*24.496.986.303*	*24.496.986.302*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	*19.885.441.096*	*27.475.304.110*
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	*66.174.206.850*
Lãi tiền gửi, cho vay	42.647.057.222	36.348.915.068
	87.029.484.621	**154.495.412.330**
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	**66.174.206.850**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Lãi vay	172.666.249.010	121.156.537.114
Phân bổ phí cam kết rút vốn	3.439.999.998	-
Lãi trái phiếu	-	63.779.891.900
Chi phí tài chính khác	5.922.000	1.637.274.653
	176.112.171.008	**186.573.703.667**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	**-**	**12.230.253.320**

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí tư vấn và môi giới	10.427.695.570	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	620.653.623	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	10.909.000	-
	11.059.258.193	**-**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	27.961.906.553	28.887.909.928
Chi phí khấu hao tài sản cố định	477.655.739	419.099.043
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.825.658.216	6.508.731.559
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	6.829.198.731	3.938.963.929
	43.094.419.239	**39.754.704.459**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	22.779.545.887	27.153.403.774
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**22.779.545.887**	**27.153.403.774**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(8.217.486.820)	-
	(8.217.486.820)	**-**

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	51.366.965.400	105.932.526.864
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong kỳ (Cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**604**	**1.246**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 2026 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.

32. 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 Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Marina 3	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Sunshine Rental (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	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 Đầu tư Xây dựng Long Biên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
27	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower (iv)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
30	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (v)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
31	Công ty TNHH Dynamic Innovation (vi)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
32	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (vii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
33	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
34	Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
35	Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
36	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này là bên liên quan từ ngày 15 tháng 01 năm 2026.
(ii) Công ty này là bên liên quan từ ngày 25 tháng 4 năm 2026.
(iii) Công ty này là bên liên quan từ ngày 25 tháng 5 năm 2026.
(iv) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 08 tháng 01 năm 2026.
(v) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 11 tháng 02 năm 2026.
(vi) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 02 tháng 3 năm 2026.
(vii) Công ty này không còn là bên liên quan từ ngày 25 tháng 4 năm 2026.

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	259.309.405.234	178.807.985.856
Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	133.700.396.165	Chưa là bên liên quan
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An	113.826.642.461	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	43.462.086.740	-
Công ty Cổ phần Marina 3	32.647.684.129	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	13.760.236.838	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	3.899.740.600	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	729.493.637	1.139.460.728
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	60.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	365.069.326.672
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	92.944.357.732
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	-	8.192.561.559
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	-	4.032.485.101
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	-	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
	601.395.685.804	**651.538.934.955**

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	107.401.880.275	246.210.528.428
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.162.291.467	1.530.425.769
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.192.885.402	1.607.702.918
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.524.055.111	562.297.091
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	352.188.540	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	90.000.000	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	24.181.818	11.944.443
Công ty Cổ phần Tư vấn, Đầu tư và Thương mại Tân Cương	-	50.864.000
	112.747.482.613	**249.973.762.649**
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng		***66.174.206.850***
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	66.174.206.850
		66.174.206.850
Chi phí tài chính		
Lãi trái phiếu	**-**	***11.126.957.320***
Công ty Cổ phần KS Group	-	11.126.957.320
Phí lưu ký và quản lý tài sản đảm bảo	**-**	***1.103.296.000***
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	1.103.296.000
	-	**12.230.253.320**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Hemera	666.164.983.672	394.783.092.518
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	288.036.230.982	444.046.230.982
Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Nhật An	256.088.416.942	Chưa là bên liên quan
Công ty Cổ phần Phát triển đầu tư - Xây dựng Bách Giang - DCI	157.894.989.217	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	46.912.383.285	84.178.178.852
Công ty Cổ phần Đầu tư Empire MP	46.753.618.649	27.404.564.970
Công ty Cổ phần Marina 3	31.537.350.508	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	28.103.211.542	18.213.338.757
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long Biên	14.567.332.752	16.717.332.752
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	8.267.030.336	10.943.831.067
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	7.214.012.455	7.214.012.455
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Minh Land	2.761.719.848	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	2.658.384.619	1.145.617.586
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	1.230.010.557	6.650.010.557
Công ty Cổ phần Sunshine Rental	439.039.999	439.039.999
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	266.634.958	2.568.289.656
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	75.600.000	10.800.000
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	17.559.999	367.559.999
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	-	4.257.140.759
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	484.504.069
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Smart	Không còn là bên liên quan	45.914.253.325
	1.558.988.510.320	**1.065.337.798.303**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	345.934.664.128	119.808.024.864
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	4.938.122.330	2.429.504.019
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	317.863.247	317.863.247
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	-	76.902.901.496
Công ty TNHH Nhân lực S.Manpower	Không còn là bên liên quan	23.833.408.481
	351.190.649.705	**223.291.702.107**
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	40.945.478.537
		40.945.478.537
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	39.391.569.174	-
Công ty Cổ phần Đầu tư DIA	30.028.938.875	35.882.161.608
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	4.327.439.983	4.327.439.983
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	3.503.558.927	1.910.949.372
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	2.615.954.957	6.030.585.427
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	325.567.026	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	219.000.000	219.000.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	131.909.895	226.450.372
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	97.702.862	97.702.862
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	-	3.257.041.442
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	764.500.000
	80.641.641.699	**52.715.831.066**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	58.698.085.088	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	4.260.869.787	4.260.869.787
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	1.410.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	899.629.855	899.629.855
Công ty Cổ phần Marina 3	-	4.313.813.302
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Không còn là bên liên quan	438.670.000.000
	65.268.584.730	**448.144.312.944**

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

		Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc	**Chức vụ**	**1.957.389.128**	**4.539.196.697**
Ông Nguyễn Xuân Anh	Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật (bổ nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026) Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	551.403.061	463.889.785
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2026)	296.787.598	1.856.750.000
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	810.275.000	174.421.079
Ông Nguyễn Văn Tỵ	Phó Tổng Giám đốc thường trực (từ ngày 23 tháng 8 năm 2025 đến ngày 17 tháng 01 năm 2026)	-	-
Bà Nguyễn Thị Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc phụ trách vận hành (bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2026)	235.250.000	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	849.831.824
Ông Vũ Anh Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	520.500.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	439.054.009
Ông Nguyễn Thành Chung	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025 đến ngày 08 tháng 01 năm 2026)	63.673.469	234.750.000
Người quản lý khác	**Chức vụ**	**923.588.610**	**857.375.000**
Ông Đỗ Văn Khải	Kế toán trưởng (từ ngày 17 tháng 9 năm 2025 đến ngày 11 tháng 8 năm 2026) Tổng Giám đốc kiêm Người đại diện theo pháp luật (bổ nhiệm ngày 11 tháng 8 năm 2026)	923.588.610	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06 tháng 8 năm 2025)	-	857.375.000

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 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		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	60.000.000	26.000.000
Bà Hoàng Thị Mỹ Bình	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	22.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	38.000.000	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

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

		Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
		VND	VND
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**	**120.000.000**	**120.000.000**
Ông Nguyễn Văn Khởi	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000	26.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000	47.000.000
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát	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

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Chi phí đi vay đã trả trong kỳ không bao gồm 22.084.015.337 VND (kỳ trước: 12.129.978.742 VND), là chi phí đi vay phát sinh trong kỳ mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm 37.921.202.535 VND (kỳ trước: 103.689.727.848 VND), là tiền lãi cho vay, ứng trước theo hợp đồng trong kỳ mà chưa thu hồi được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Tiền thu từ đi vay

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025
	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	141.549.111.208	1.500.000.000
Tiền đi vay để cấn trừ công nợ phải trả	2.395.632.313.558	379.566.795.661
	2.537.181.424.766	**381.066.795.661**

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần được điều chỉnh hay thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty.

Lê Hải Hoàng	**Ngô Minh Đoàn**	**Đỗ Văn Khải**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026