

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

(Trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV Năm 2023

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	5 - 34

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.192.036.784.656</b>	<b>5.965.777.327.960</b>
I. Tiền	110		117.352.433.699	29.472.571.546
1. Tiền	111	4	117.352.433.699	29.472.571.546
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	230.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	-	230.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.757.063.168.564	5.430.392.874.913
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.474.207.164.441	2.105.637.347.278
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.302.645.628.413	2.284.487.611.691
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	534.175.000.000	899.568.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	446.035.375.710	140.699.915.944
IV. Hàng tồn kho	140	10	290.968.213.601	272.702.658.863
1. Hàng tồn kho	141		290.968.213.601	272.702.658.863
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.652.968.792	3.209.222.638
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	5.236.842	69.166.123
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		26.647.731.950	3.140.056.515
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.594.324.055.715</b>	<b>1.539.523.268.601</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.567.755.000.000	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	67.755.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		7.740.823.943	10.012.544.875
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	7.173.619.654	9.109.429.483
- Nguyên giá	222		14.218.146.380	14.142.119.107
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.044.526.726)	(5.032.689.624)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	567.204.289	903.115.392
- Nguyên giá	228		1.824.000.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.256.795.711)	(920.884.608)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV. Tài sản dài hạn khác	260		18.047.642.994	28.730.134.948
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	17.874.762.165	28.557.254.119
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270=100+200)	<b>270</b>		<b>6.786.360.840.371</b>	<b>7.505.300.596.561</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.625.261.270.309</b>	<b>6.365.195.263.584</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.143.520.266.555</b>	<b>6.247.611.661.321</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	664.763.571.816	882.602.841.774
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	227.731.641.234	612.513.724.761
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	40.384.717.663	70.204.257.238
4. Phải trả người lao động	314		11.943.131.960	18.110.280.302
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.063.071.932.537	1.173.536.695.767
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	113.273.241.653	22.188.254.183
7. Vay ngắn hạn	320	19	2.022.289.331.328	3.468.392.908.932
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		62.698.364	62.698.364
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.481.741.003.754</b>	<b>117.583.602.263</b>
1. Vay dài hạn	338	20	1.481.741.003.754	117.583.602.263
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.161.099.570.062</b>	<b>1.140.105.332.977</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.161.099.570.062</b>	<b>1.140.105.332.977</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		298.438.168.831	278.292.643.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		278.292.643.075	245.011.769.550
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay/năm trước	421b		20.145.525.756	33.280.873.525
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		12.811.001.231	11.962.289.902
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.786.360.840.371</b>	<b>7.505.300.596.561</b>



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho Quý IV năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV	Quý IV	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
			Năm 2023	Năm 2022	đến ngày 31/12/2023	đến ngày 31/12/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01	22	301.513.814.721	109.812.090.779	793.597.911.306	1.742.069.035.322
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	16	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		301.513.814.721	109.812.090.779	793.597.911.306	1.742.069.035.322
4. Giá vốn hàng bán	11	23	285.428.899.335	101.877.559.922	740.636.431.215	1.608.765.979.110
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.084.915.386	7.934.530.857	52.961.480.091	133.303.056.212
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	114.814.815.125	108.419.633.788	477.459.510.531	268.188.765.737
7. Chi phí tài chính	22	26	99.974.987.750	92.013.834.404	434.877.462.206	225.420.194.983
- Trong đó: Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		99.108.400.611	91.405.667.894	430.412.113.928	222.485.045.144
9. Phần lãi/lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
7. Chi phí bán hàng	25		136.074.797	270.842.366	233.545.989	527.010.113
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	18.093.505.344	27.206.258.075	63.504.018.241	88.722.873.176
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-25-26)	30		12.695.162.620	(3.136.770.200)	31.805.964.186	86.821.743.677
10. Thu nhập khác	31		619.287.642	717.811.418	901.665.781	1.111.029.399
11. Chi phí khác	32		2.659.597.501	5.103.678.898	4.991.781.692	8.967.558.374
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(2.040.309.859)	(4.385.867.480)	(4.090.115.911)	(7.856.528.975)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.654.852.761	(7.522.637.680)	27.715.848.275	78.965.214.702
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	3.139.032.232	35.873.872.080	6.721.611.190	42.550.058.081
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	28	-	-	-	670.140.697
16. (Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.515.820.529	(43.396.509.760)	20.994.237.085	35.745.015.924
<i>Trong đó:</i>						
(Lỗ)/Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.993.796.012	(43.583.006.891)	20.145.525.756	33.280.873.525
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		522.024.517	186.497.131	848.711.329	2.464.142.399
17. (Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	82	(513)	237	392
24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					



**Ngô Minh Đoàn**  
Người lập biểu



**Nguyễn Đình Đức**  
Kế toán trưởng



**Bùi Văn Tư**  
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
		đến ngày 31/12/2023	đến ngày 31/12/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.715.848.275	78.965.214.702
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.347.748.205	2.456.988.507
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(477.459.510.531)	(268.188.765.737)
Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu	06	430.412.113.928	224.897.879.668
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(16.983.800.123)	38.131.317.140
Thay đổi các khoản phải thu	09	452.606.177.726	(1.998.192.837.390)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(18.265.554.738)	(89.697.169.223)
Thay đổi các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)	11	(669.555.945.937)	596.856.663.623
Thay đổi chi phí trả trước	12	10.746.421.235	9.707.697.334
Tiền lãi vay đã trả	14	(395.410.372.294)	(204.221.102.863)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.169.085.771)	(38.632.685.086)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(666.032.159.902)	(1.686.048.116.465)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(161.627.273)	(3.695.823.665)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(368.175.000.000)	(988.568.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	895.813.000.000	345.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay	27	309.282.363.719	159.189.071.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	836.758.736.446	(488.074.751.903)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	-	2.061.033.543.086
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(82.846.714.391)	(84.449.351.557)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(82.846.714.391)	1.976.584.191.529
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	87.879.862.153	(197.538.676.839)
Tiền đầu năm	60	29.472.571.546	227.281.248.385
Tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	117.352.433.699	29.742.571.546



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Từ  
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty", tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 4 tháng 11 năm 2023 để đổi tên Công ty thành Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Xây Dựng SCG.

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 việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 388 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 482).

**Hoạt động kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

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

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

### Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 02 công ty con.

Các công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 09, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 03, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho Quý IV năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

### Ước tính kế toán

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



#### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập cho Quý III năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

#### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

#### **Tiền**

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt

động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

#### ***Các khoản cho vay***

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	6
Máy móc và thiết bị	3 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10

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

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của phần mềm máy tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

#### **Thuê hoạt động**

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

#### **Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng bảo hành công trình được ghi nhận tương ứng với doanh thu lũy kế của công trình mà Công ty có nghĩa vụ bảo hành cho khách hàng.

#### **Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm mệnh giá của trái phiếu.

#### **Hợp đồng xây dựng**

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

Trong trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

#### **Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu tài chính**

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư, cho vay được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài

sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### **Thuế**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

#### **4. TIỀN**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	19.041.902.224	3.313.010.100
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	98.310.531.475	26.159.561.446
	<u>117.352.433.699</u>	<u>29.472.571.546</u>

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu (i)	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000

- (i) Phản ánh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty mua của Công ty Cổ phần Roman E&C - bên liên quan của Công ty, có kỳ hạn 3 năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất 11,4%/năm. Khoản đầu tư này Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng số 01/HĐMB/RMC/SCG-DPC cho Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát ký ngày 12 tháng 6 năm 2023 với giá chuyển nhượng là: 235.198.000.000 đồng.

Ngày 12/06/2023, Công ty phát sinh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH đầu tư ECO VILLAS, có kỳ hạn 3 năm, đáo hạn vào ngày 11 tháng 03 năm 2024 với lãi suất 11%/năm theo hợp đồng số 01/HĐMB/TIB/ECO-SCG ký ngày 12 tháng 6 năm 2023. Tuy nhiên tại thời điểm ngày 16/10/2023 Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng khoản đầu tư trên theo biên bản thỏa thuận 02/TTDTNV/SCG-TT-LVD ngày 16/10/2023 và thỏa thuận số 01/TTDTNV/SCG-RW.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Và Xây Dựng Thành Đô	211.016.613.420	211.016.613.420
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	-	111.477.537.100
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	6.180.033.800	94.289.168.270
Công ty Cổ phần bất động sản Quảng Phú	31.277.387.015	103.667.387.015
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	61.276.604.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	2.139.397.455	50.513.372.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình Xây dựng APAC	12.364.757.592	14.920.549.633
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	-	29.574.262.404
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	12.180.788.687	-
Các đối tượng khác	46.866.793.040	6.266.299.752
	<b>327.596.371.373</b>	<b>683.001.793.594</b>
<b>b. Phải thu khách hàng các bên liên quan</b>	<b>1.146.610.793.068</b>	<b>1.415.149.103.060</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		
	<b>1.474.207.164.441</b>	<b>2.105.637.347.278</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a1. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	76.098.058.288	73.379.248.288
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-Mart	21.857.494.506	28.732.322.235
Công ty Cổ phần nền móng đua FAT	4.029.414.531	3.995.033.311
Nhà cung cấp khác	168.756.621.140	140.377.062.480
	<b>1.076.941.588.465</b>	<b>1.052.683.666.314</b>
<b>a2. Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>1.225.704.039.948</b>	<b>1.231.803.945.377</b>
	<b>2.302.645.628.413</b>	<b>2.284.487.611.691</b>
<b>b1. Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
<b>b2. Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>607.187.000.000</b>	<b>607.187.000.000</b>
	<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	166.000.000.000	256.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome (ii)	131.175.000.000	351.318.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (iii)	-	195.250.000.000
Công ty TNHH BĐS Đức Tú (iv)	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công Trình Xây dựng APAC	-	17.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng S-Pro	-	80.000.000.000
	<b>372.175.000.000</b>	<b>899.568.000.000</b>
<b>b. Phải thu cho vay ngắn hạn các bên liên quan (v)</b>	<b>162.000.000.000</b>	-
<b>Tổng phải thu cho vay ngắn hạn</b>	<b>534.175.000.000</b>	<b>899.568.000.000</b>
<b>c. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome (ii)	67.755.000.000	-
	<b>67.755.000.000</b>	-

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (DAT) vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0110/2021/HĐV/SCG-DAT ngày 01 tháng 10 năm 2021, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn 16,5%/năm và thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 04 tháng 10 năm 2021). Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 03 tháng 4 năm 2022. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

- (ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH ngôi nhà VIETHOME vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 1601/2023/HĐCV/SCG-VHO ngày 16 tháng 01 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 17 tháng 01 năm 2023). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iii) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2110/2022/HĐCV/SCG-ĐHT ngày 21 tháng 10 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 13%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 21 tháng 10 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HĐCV/SCG-DT ngày 01 tháng 04 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 04 năm 2023). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (v) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An hưng vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2510/2023/HĐCV/SCG-DT ngày 25 tháng 10 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 9%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 25 tháng 10 năm 2023). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

#### 9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Lãi phải thu	132.148.923.074	78.797.924.113
Đặt cọc	20.662.600.000	20.662.600.000
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	2.244.851.612	2.188.796.911
Phải thu khác	138.724.160.812	1.121.902.559
	<b>293.780.535.498</b>	<b>102.771.223.583</b>
<b>b. Phải thu khác các bên liên quan</b>	<b>152.254.840.212</b>	<b>37.928.692.361</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		
	<b>446.035.375.710</b>	<b>140.699.915.944</b>

#### 10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	268.701.742.091	-	247.206.446.783	-
Hàng hóa	22.266.471.510	-	25.496.212.080	-
	<b>290.968.213.601</b>	<b>-</b>	<b>272.702.658.863</b>	<b>-</b>



Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng, thi công thiết kế, thi công nội thất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo các công trình như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	127.989.591.029	72.405.897.103
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	13.913.133.347	19.826.887.542
Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)	2.640.506.346	3.116.560.004
Dự án công trình trường quốc tế Sunshine	19.541.553.681	17.190.593.496
Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương (Huế)	7.470.354.684	9.853.185.163
Dự án Sunshine Heritage Đà Nẵng 2 - Khu du lịch biển	10.645.983.923	6.176.944.939
Dự án Khu biệt thự cao cấp và Du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	3.337.997.832	8.265.273.938
Dự án Sunshine Center	7.065.870.751	38.366.000
Dự án sân Golf Lăng Cô tại tỉnh Thừa Thiên Huế	339.249.445	6.263.586.478
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	4.906.426.706	4.206.349.856
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	17.520.507.673	22.263.897.729
Dự án Sunshine Empire	2.737.225.647	1.303.262.951
Các dự án khác	50.593.341.027	76.295.641.584
	<b><u>268.701.742.091</u></b>	<b><u>247.206.446.783</u></b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ khác	5.236.842	69.166.123
	<b><u>5.236.842</u></b>	<b><u>69.166.123</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	11.704.000.000	20.228.800.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	4.724.365.262	3.674.889.281
Sửa chữa cải tạo văn phòng, showroom	864.046.266	2.558.160.948
Công cụ, dụng cụ khác	582.350.637	2.095.403.890
	<b><u>17.874.762.165</u></b>	<b><u>28.557.254.119</u></b>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	416.000.000	7.573.910.016	6.152.209.091	14.142.119.107
Mua trong kỳ	-	161.627.273	-	161.627.273
Giảm khác	-	(85.600.000)	-	(85.600.000)
Tại ngày 31/12/2023	416.000.000	7.649.937.289	6.152.209.091	14.218.146.380
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Tại ngày 01/01/2023	210.236.567	3.013.292.672	1.809.160.385	5.032.689.624
Trích khấu hao trong kỳ	69.333.336	1.309.761.354	638.449.080	2.017.543.770
Phân loại lại	-	33.351.516	(33.351.516)	-
Giảm khác	-	(5.706.668)	-	(5.706.668)
Tại ngày 31/12/2023	279.569.903	4.350.698.874	2.414.257.949	7.044.526.726
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày 01/01/2023	205.763.433	4.560.617.344	4.343.048.706	9.109.429.483
Tại ngày 31/12/2023	136.430.097	3.299.238.415	3.737.951.142	7.173.619.654

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2023	1.824.000.000
Tại ngày 31/12/2023	1.824.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Tại ngày 01/01/2023	920.884.608
Khấu hao trong kỳ	335.911.103
Tại ngày 31/12/2023	1.256.795.711
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày 01/01/2023	903.115.392
Tại ngày 31/12/2023	567.204.289

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Fountech	46.087.093.981	46.087.093.981	95.940.453.417	95.940.453.417
Công ty Cổ Phần Licogi 16	34.345.675.576	34.345.675.576	36.345.675.576	36.345.675.576
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	-	-	102.736.171.732	102.736.171.732
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư Xây dựng	17.776.515.143	17.776.515.143	27.078.069.223	27.078.069.223
Công ty Cổ phần Thành Quân	38.056.578.488	38.056.578.488	34.462.979.557	34.462.979.557
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	-	-	10.187.712.284	10.187.712.284
Công ty TNHH Bê tông Xây dựng Việt Đức	17.828.845.772	17.828.845.772	35.773.141.906	35.773.141.906
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	10.017.136.389	10.017.136.389	29.802.029.619	29.802.029.619
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	15.129.012.733	15.129.012.733	15.129.012.733	15.129.012.733
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thành Nhung	620.467.870	620.467.870	14.738.982.801	14.738.982.801
Công ty TNHH Việt Đức	8.298.704.321	8.298.704.321	14.860.160.201	14.860.160.201
Công ty Cổ phần Eurowindow	57.748.204.124	57.748.204.124	15.920.063.626	15.920.063.626
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Tuấn Hải	1.047.004.381	1.047.004.381	4.895.435.285	4.895.435.285
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	60.500.956.133	60.500.956.133	-	-
Các đối tượng khác	288.829.588.141	288.829.588.141	382.072.524.808	382.072.524.808
	<b>596.285.783.052</b>	<b>596.285.783.052</b>	<b>819.942.412.768</b>	<b>819.942.412.768</b>
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên</b>	<b>68.477.788.764</b>	<b>68.477.788.764</b>	<b>62.660.429.006</b>	<b>62.660.429.006</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)				
	<b>664.763.571.816</b>	<b>664.763.571.816</b>	<b>882.602.841.774</b>	<b>882.602.841.774</b>

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Dịch vụ Thương Mại S - Mart	-	345.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tài chính Công nghệ Umee	18.530.089.022	18.530.089.022
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	-	52.488.460.893
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Nam Thành Công	-	5.400.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển nguồn nhân lực S-Manpower	40.636.155.531	-
Công ty TNHH Thiết kế công trình Trịnh Gia	-	6.127.325.321
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	95.900.000.000	-
Các đối tượng khác	2.242.180.730	20.824.671.220
	<b><u>157.308.425.283</u></b>	<b><u>448.370.546.456</u></b>
<b>b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b>70.423.215.951</b>	<b>164.143.178.305</b>
	<b><u>227.731.641.234</u></b>	<b><u>612.513.724.761</u></b>

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Tại ngày</u> <u>01/01/2023</u>	<u>Số phải nộp</u> <u>trong kỳ</u>	<u>Số đã bù trừ/</u> <u>thực nộp trong kỳ</u>	<u>Tại ngày</u> <u>31/12/2023</u>
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.793.276.109	92.749.394.704	99.781.853.669	2.760.817.144
Thuế thu nhập doanh nghiệp	54.599.265.868	6.721.611.190	29.169.085.771	32.151.791.287
Thuế thu nhập cá nhân	1.831.513.983	4.859.321.936	5.497.542.655	1.193.293.264
Các loại thuế khác, khoản khác phải trả Nhà nước	3.980.201.278	4.593.065.484	4.294.450.794	4.278.815.968
	<b><u>70.204.257.238</u></b>	<b><u>108.923.393.314</u></b>	<b><u>138.742.932.889</u></b>	<b><u>40.384.717.663</u></b>

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>	<b>1.063.071.932.537</b>	<b>1.173.536.695.767</b>
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	180.000.000.000	185.000.000.000
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	41.500.000.000	108.940.878.244
Dự án E3	77.000.000.000	59.789.134.713
Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A)	9.000.000.000	70.000.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	23.000.000.000	88.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vẩy	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án The Empire - Cocobay	47.000.000.000	52.996.951.400
Dự án Sunshine Capital Thanh Hóa	71.000.000.000	72.500.000.000
Dự án Sunshine Horizon	95.000.000.000	82.979.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	110.000.000.000	42.996.759.259
Dự án Sunshine Empire	28.500.000.000	29.000.000.000
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	61.638.424.279	68.590.351.099
Sunshine Crystal River - Thấp tầng (CT01)	14.000.000.000	16.500.000.000
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	42.433.508.258	33.243.621.052
	<b>1.063.071.932.537</b>	<b>1.173.536.695.767</b>
<b>Trong đó: Chi phí phải trả bên liên quan</b>	<b>133.284.009</b>	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã nghiệm thu trong kỳ.

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>Tại ngày 31/12/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Lãi vay phải trả	54.010.113.523	18.723.220.247
Kinh phí công đoàn	1.426.195.975	1.342.536.975
Phải trả bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	154.055.323	-
Phải trả khác	55.000.730.000	2.114.736.961
	<b>110.591.094.821</b>	<b>22.180.494.183</b>
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan</b>	<b>2.682.146.832</b>	<b>7.760.000</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		
	<b>113.273.241.653</b>	<b>22.188.254.183</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG**  
Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Tại ngày 01/01/2023		Trong năm		Tại ngày 31/12/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (i)	Giá trị	khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	65.600.000.000	65.600.000.000	-	65.600.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Láng Hạ (ii)	1.765.900.000.000	1.765.900.000.000	-	500.000.000	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000
	<b>1.831.500.000.000</b>	<b>1.831.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>66.100.000.000</b>	<b>1.765.400.000.000</b>	<b>1.765.400.000.000</b>
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	139.305.743.456	139.305.743.456	117.583.602.263	14.391	256.889.331.328	256.889.331.328
Trái phiếu phát hành	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476	-	1.497.587.165.476	-	-
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(2.412.834.524)	-	-
	<b>1.636.892.908.932</b>	<b>1.636.892.908.932</b>	<b>117.583.602.263</b>	<b>2.995.174.345.343</b>	<b>256.889.331.328</b>	<b>256.889.331.328</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.468.392.908.932</b>	<b>3.468.392.908.932</b>	<b>117.583.602.263</b>	<b>3.061.274.345.343</b>	<b>2.022.289.331.328</b>	<b>2.022.289.331.328</b>

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay tiền số 2903/2022/HDCV/SCG-TLV ngày 29 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt và Công ty, với mục đích phục vụ nhu cầu kinh doanh. Thời hạn cho vay là 12 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 29 tháng 3 năm 2022). Lãi suất trong hạn là 6%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Lãi được trả cùng gốc khi hết hạn hợp đồng vay hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có).

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Ngày 02/06/2023 Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã ký phụ lục hợp đồng thỏa thuận chấp thuận gia hạn thời hạn thanh toán thêm một 1 năm theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG**  
Tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng  
Quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**  
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Tại ngày 01/01/2023		Trong năm		Tại ngày 31/12/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Vay dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	256.889.345.719	256.889.345.719	-	256.889.345.719	-	-
(i)	<b>256.889.345.719</b>	<b>256.889.345.719</b>	-	<b>256.889.345.719</b>	-	-
<b>b. Trái phiếu phát hành</b>						
- Mệnh giá trái phiếu phát hành (ii)	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	16.746.700.000	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
- Chi phí phát hành trái phiếu	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(900.538.278)	(1.512.296.246)	(1.512.296.246)
	<b>1.497.587.165.476</b>	<b>1.497.587.165.476</b>	-	<b>15.846.161.722</b>	<b>1.481.741.003.754</b>	<b>1.481.741.003.754</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.754.476.511.195</b>	<b>1.754.476.511.195</b>	-	<b>272.735.507.441</b>	<b>1.481.741.003.754</b>	<b>1.481.741.003.754</b>

(i) Phản ánh các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Thông báo cấp tín dụng số 15/TB-SHB ngày 15 tháng 7 năm 2021 và các hợp đồng tín dụng trung dài hạn cụ thể giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty, hạn mức cho vay 2.700.000.000 VND. Mục đích sử dụng khoản vay để tài trợ các chi phí tư vấn, quản lý dự án, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ cho dự án và các chi phí hợp lý khác liên quan đến dự án; phát hành bảo lãnh; mở L/C để thực hiện dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire với thời hạn cấp tín dụng tối đa 36 tháng đối với Khu biệt thự cao cấp, tối đa 48 tháng kể từ thời điểm giải ngân đối với các hạng mục còn lại, ân hạn gốc 14 tháng, sau thời gian ân hạn trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chừa khóa trao tay số 01/HĐTC/TĐ-SCG ký ngày 10 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô (Bên có nghĩa vụ trả nợ) và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này).



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

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

(ii) Phần ảnh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - bên liên quan của Công ty) nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần.

Ngày 9/6/2023 Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG ban hành Nghị quyết số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT về việc thông qua điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020 (mã trái phiếu, SCGCH2023001) cụ thể: Ngày đáo hạn điều chỉnh từ ngày 31/12/2023 điều chỉnh sang ngày 31/12/2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 44.075.400.000 VND (Thuyết minh số 29).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Cho năm tài chính từ kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>					
Tại ngày 01/01/2022	850.000.000.000	(149.600.000)	245.011.769.550	9.498.147.503	1.104.360.317.053
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.280.873.525	2.464.142.399	35.745.015.924
Tại ngày 31/12/2022	850.000.000.000	(149.600.000)	278.292.643.075	11.962.289.902	1.140.105.332.977
<b>Cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến 31 tháng 12 năm 2023</b>					
Tại ngày 01/01/2023	850.000.000.000	(149.600.000)	278.292.643.075	11.962.289.902	1.140.105.332.977
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	20.145.525.756	848.711.329	20.994.237.085
Tại ngày 31/12/2023	850.000.000.000	(149.600.000)	298.438.168.831	12.811.001.231	1.161.099.570.062

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ tám ngày 4 tháng 1 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

**b/ Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông**

	Vốn đã góp			
	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	23,00	195.425.000.000	23,00
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,00	569.575.000.000	67,00
	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000
Mệnh giá	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	85.000.000	85.000.000
Cổ phiếu phổ thông	85.000.000	85.000.000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	238.997.212.848	55.844.753.983
Doanh thu bán hàng hóa	6.540.510.228	1.842.594.985
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	55.976.091.645	52.124.741.811
	<b><u>301.513.814.721</u></b>	<b><u>109.812.090.779</u></b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	<b><u>223.992.368.894</u></b>	<b><u>45.573.771.397</u></b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	236.661.823.655	52.142.042.293
Giá vốn hàng hóa	6.317.988.546	1.842.594.985
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	42.449.087.134	47.892.922.644
	<b><u>285.428.899.335</u></b>	<b><u>101.877.559.922</u></b>

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

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.249.967.567	66.861.412.296
Chi phí nhân công	50.452.782.549	21.083.854.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	382.447.349	43.725.187.695
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.247.531.070	404.223.798
Chi phí khác	38.090.085.333	11.126.928.673
	<b><u>335.422.813.869</u></b>	<b><u>143.201.607.062</u></b>

**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	93.796.394.521	82.463.386.303
Lãi đầu tư trái phiếu	2.407.424.000	5.547.978.082
Lãi cho vay	18.572.352.877	20.408.269.403
Lãi tiền gửi	38.643.727	-
	<u><b>114.814.815.125</b></u>	<u><b>108.419.633.788</b></u>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b>	<b>70.055.868.493</b>	<b>42.027.616.438</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu	35.027.753.965	36.295.890.423
Chi phí lãi vay	64.080.646.646	55.109.777.471
Chi phí phát hành trái phiếu	299.531.139	608.166.510
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo	567.056.000	-
	<u><b>99.974.987.750</b></u>	<u><b>92.013.834.404</b></u>
<b>Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan</b>	<b>5.280.439.579</b>	<b>30.905.444.962</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)		

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

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
Các khoản chi phí bán hàng khác	136.074.797	270.842.366
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
Chi phí nhân viên	11.656.846.025	11.355.370.135
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.757.453.872	12.445.743.722
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	951.347.480	1.408.444.438
Chi phí khấu hao tài sản cố định	228.257.594	372.461.412
Các chi phí khác	1.499.600.373	1.624.238.368
	<u><b>18.093.505.344</b></u>	<u><b>27.206.258.075</b></u>

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	3.139.032.232	23.705.592.759
Thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu sau thanh tra	-	12.168.279.321
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<u><b>3.139.032.232</b></u>	<u><b>35.873.872.080</b></u>

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	<u>Quý IV năm 2023</u>	<u>Quý IV năm 2022</u>
	VND	VND
<b>(Lỗ)/Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ</b>		
(Lỗ)/Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.993.796.012	(43.583.006.891)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	85.000.000	85.000.000
<b>(Lỗ)/Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><b>82</b></u>	<u><b>(513)</b></u>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

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

<u>STT</u>	<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 Xây lắp Sunshine E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt

22	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Uncloud	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đình	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty CP Bất động sản Wonderland	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 05 năm 2023

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

	<b>Quý IV năm 2023</b>	<b>Quý IV năm 2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	96.990.031.979	15.657.613.479
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	10.923.977.221	22.261.866.502
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	91.892.559.831	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	388.361.249	4.112.437.098
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	-	267.937.753
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	3.273.916.565
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	12.779.096.203	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	6.180.715.651	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	1.627.592.593	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	1.797.723.317	-
Công ty CP Bất động sản Wonderland	1.412.310.850	-
	<b>223.992.368.894</b>	<b>45.573.771.397</b>
<b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	562.297.090	10.699.510.198
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	17.940.996.578
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	340.442.747	430.315.206
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	1.481.098.300	5.917.287.294
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	760.742.303	636.060.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	27.543.845.126	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.631.464
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	-	509.589.000
	<b>30.688.425.566</b>	<b>36.162.389.740</b>

**Cho vay ngắn hạn**

Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	162.000.000.000	-
	<b>162.000.000.000</b>	<b>-</b>

**Doanh thu tài chính**

Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	35.932.931.507	36.462.246.575
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	2.676.328.767	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	31.446.608.219	-
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	5.565.369.863
	<b>70.055.868.493</b>	<b>42.027.616.438</b>

**Chi phí tài chính**

<b>Chi phí lãi trái phiếu</b>	<b>4.713.383.579</b>	<b>30.905.444.962</b>
Công ty Cổ phần KS Group	4.713.383.579	30.905.444.962
<b>Phí lưu ký trái phiếu, quản lý TSDB</b>	<b>567.056.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	567.056.000	-
	<b>5.280.439.579</b>	<b>30.905.444.962</b>

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

	<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	992.317.059.113	1.219.886.661.685
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	16.384.197.013	17.333.611.756
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	8.426.925.925	62.553.568.973
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	83.714.477.363	23.027.340.510
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	553.828.899	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	6.675.172.903	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	26.829.434.650	4.434.765.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclcloud	1.000.321.298	5.132.164.183
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.892.380.978
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	3.164.040.000	1.748.883.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	28.826.419	576.527.919
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân La	131.670.507	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	1.316.702.557	51.382.496.837
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	2.636.221.056	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

Công ty CP Bất động sản Wonderland	3.431.915.365	-
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	15.696.031.895
	<b>1.146.610.793.068</b>	<b>1.415.149.103.060</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	179.056.149.590	179.443.676.829
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	-	4.644.720.000
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	1.220.937.324	2.488.401.324
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	84.158.555.224	84.158.555.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.568.397.810	1.368.592.000
	<b>1.225.704.039.948</b>	<b>1.231.803.945.377</b>
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	607.187.000.000
	<b>607.187.000.000</b>	<b>607.187.000.000</b>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	162.000.000.000	-
	<b>162.000.000.000</b>	<b>-</b>
	<b>Tại ngày 31/12/2023</b>	<b>Tại ngày 01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>151.982.931.412</b>	<b>37.156.783.561</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	23.227.038.262	11.778.219.178
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	126.079.564.383	25.378.564.383
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng) (i)	2.676.328.767	-
<b>Lãi dự thu</b>	<b>271.908.800</b>	<b>771.908.800</b>
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	271.908.800	271.908.800
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	500.000.000
	<b>152.254.840.212</b>	<b>37.928.692.361</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Đầu tư trái phiếu</b>		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
	<b>-</b>	<b>230.000.000.000</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	34.025.284.020	33.945.013.616
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	536.070.897	19.231.241.981
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	637.874.279	486.366.824
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (ii)	5.722.727.948	6.604.698.131
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	1.637.400.000	1.531.200.000
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	-	522.328.700
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	234.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	30.921.981	339.579.754
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	25.653.509.639	-
	<b>68.477.788.764</b>	<b>62.660.429.006</b>

**Người mua trả tiền trước**

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	49.155.702.142	49.155.702.142
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	14.838.154.076	91.061.040.724
Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	-	20.885.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	899.629.855	1.005.673.666
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	3.493.968.105	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	980.000.000	980.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	55.761.773
	<b>70.423.215.951</b>	<b>164.143.178.305</b>

**Chi phí phải trả**

Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	133.284.009	-
	<b>133.284.009</b>	-

**Phải trả khác**

Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	24.720.000	7.760.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	435.117.017	-
Công ty Cổ phần chứng khoán SmartMind (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	88.900	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh	2.222.220.915	-
	<b>2.682.146.832</b>	<b>7.760.000</b>

**Giá trị trái phiếu phát hành**

Công ty Cổ phần KS Group	44.075.400.000	1.213.228.000.000
	<b>44.075.400.000</b>	<b>1.213.228.000.000</b>

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ kế toán như sau:

	Quý IV năm 2023	Quý IV năm 2022
	VND	VND
Ông Bùi Văn Tư	643.585.200	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	312.798.400	275.957.446
Ông Nguyễn Khắc Trung	562.233.469	504.574.075
Ông Nguyễn Xuân Anh	328.567.940	289.574.468
Ông Phan Ích Long	-	189.468.085
Ông Vũ Anh Phương	-	582.978.723
	<b>1.847.185.009</b>	<b>1.842.552.797</b>

Tổng chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty trong kỳ kế toán như sau:

		Quý IV năm 2023
		VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>180.000.000</b>
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên	30.000.000
Bùi Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	30.000.000
Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	30.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>60.000.000</b>
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát	30.000.000
Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	15.000.000
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	15.000.000



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư  
Tổng giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024