

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
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 35



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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

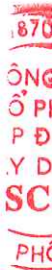
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2023)
Ông Vũ Anh Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2023)
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2023)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Số: 0810 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 28 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 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 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 07 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang tạm ứng cho một số nhà thầu để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Công ty đang làm việc với các nhà thầu về việc thi công và thu hồi tạm ứng từ việc triển khai dự án nêu trên. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan đến dự án vẫn đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.204.688.282.497	5.965.777.327.960
I. Tiền	110	4	117.352.433.699	29.472.571.546
1. Tiền	111		117.352.433.699	29.472.571.546
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	-	230.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	230.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.742.266.077.013	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	2.287.848.536.862	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	316.254.076.424	272.702.658.863
1. Hàng tồn kho	141		316.254.076.424	272.702.658.863
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.815.695.361	3.209.222.638
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.236.842	69.166.123
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		28.810.458.519	3.140.056.515
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.594.324.055.715	1.539.523.268.601
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	11	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		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	12	17.874.762.165	28.557.254.119
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	172.880.829
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.799.012.338.212	7.505.300.596.561

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

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	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.637.793.476.282	6.365.195.263.584
I. Nợ ngắn hạn	310		4.156.052.472.528	6.247.611.661.321
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	675.954.675.858	882.602.841.774
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	227.701.241.234	612.513.724.761
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	38.078.917.931	70.204.257.238
4. Phải trả người lao động	314		15.620.433.623	18.110.280.302
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.063.071.932.537	1.173.536.695.767
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	113.273.241.653	22.188.254.183
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	2.022.289.331.328	3.468.392.908.932
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		62.698.364	62.698.364
II. Nợ dài hạn	330		1.481.741.003.754	117.583.602.263
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.481.741.003.754	117.583.602.263
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.161.218.861.930	1.140.105.332.977
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	1.161.218.861.930	1.140.105.332.977
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		298.647.895.718	278.292.643.075
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		278.292.643.075	245.011.769.550
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		20.355.252.643	33.280.873.525
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		12.720.566.212	11.962.289.902
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.799.012.338.212	7.505.300.596.561



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	793.597.911.306	1.742.069.035.322
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		793.597.911.306	1.742.069.035.322
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	740.636.431.215	1.608.765.979.110
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		52.961.480.091	133.303.056.212
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	477.459.510.531	268.188.765.737
6. Chi phí tài chính	22	26	434.877.462.206	225.420.194.983
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		430.412.113.928	222.485.045.144
7. Chi phí bán hàng	25		233.545.989	527.010.113
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	66.617.510.378	88.722.873.176
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		28.692.472.049	86.821.743.677
10. Thu nhập khác	31		933.765.781	1.111.029.399
11. Chi phí khác	32	28	4.959.698.775	8.967.558.374
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(4.025.932.994)	(7.856.528.975)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		24.666.539.055	78.965.214.702
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	3.553.010.102	42.550.058.081
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	29	-	670.140.697
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		21.113.528.953	35.745.015.924
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		20.355.252.643	33.280.873.525
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		758.276.310	2.464.142.399
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	239	392



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.666.539.055	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	06	431.312.652.206	224.897.879.668
3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(19.132.571.065)	38.131.317.140
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	626.083.825.712	(1.998.192.837.390)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(43.551.417.561)	(89.697.169.223)
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(680.426.079.158)	596.856.663.623
Tăng, giảm 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	(530.859.278.902)	(1.686.048.116.465)
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	(161.627.273)	(3.965.823.665)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(603.347.881.000)	(988.568.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	995.813.000.000	345.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	309.282.363.719	159.189.071.762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	701.585.855.446	(488.344.751.903)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. 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	(197.808.676.839)
Tiền đầu năm	60	29.472.571.546	227.281.248.385
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	117.352.433.699	29.472.571.546



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 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 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 cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023.

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.

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

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 2 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

STT Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1. Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	95,00%	95,00%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2. Công ty Cổ phần S - Decoro	Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	90,00%	90,00%	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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

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

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.

Năm tài chính

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

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 năm tài chính. 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

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 kiểm soát (các công ty con) được lập từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. 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 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 và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty và các công ty con và giữa các công ty con với nhau 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 và các khoản tiền gửi ngân hàng 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 và các công ty con có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thể hiện 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 và các công ty con 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 và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Đối với hoạt động thương mại, giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu hoặc theo từng loại hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng doanh thu ước tính trừ các chi phí cần thiết ước tính để hoàn thành.

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

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 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.

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.

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.

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 chi phí thuê văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ phục vụ thi công, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng và giá trị công cụ, dụng cụ khác được phân bổ vào giá trị dự án 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 các công ty con và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Trái phiếu phát hành

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Hợp đồng xây dựng

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

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 có thể 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 cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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 hợp nhất 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 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 hoạt động tài chính

Lãi ứng trước theo hợp đồng, lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản ứng trước, các tài khoản tiền gửi, cho vay và trái phiếu và lãi suất áp dụng.

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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" và Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 về Hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp. Theo đó, chi phí đi vay của nhà thầu để phục vụ việc thi công, xây dựng công trình, tài sản cho khách hàng, kể cả trường hợp đối với khoản vay riêng không được vốn hóa vào giá trị công trình xây dựng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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
	117.352.433.699	29.472.571.546

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
- Trái phiếu	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	992.317.059.113	1.219.886.661.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	211.016.613.420	211.016.613.420
Khác	270.873.491.908	674.734.072.173
	1.474.207.164.441	2.105.637.347.278
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.054.469.389.780	1.415.149.103.060

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	179.056.149.590	179.443.676.829
Khác	342.892.387.272	339.143.934.862
	2.287.848.536.862	2.284.487.611.691
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	962.489.335.134	1.231.803.945.377
b. Trả trước cho người bán dài hạn (i)		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	607.187.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Trong đó:		
Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	-	607.187.000.000

- (i) Phản ánh các khoản trả trước cho một số nhà thầu để thực hiện thi công một dự án tại Khánh Hòa. Công ty đang làm việc với các nhà thầu về việc thi công và thu hồi tạm ứng từ việc triển khai dự án nêu trên. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, các bên liên quan đến dự án vẫn đang làm việc với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (i)	166.000.000.000	256.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (ii)	162.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome (iii)	131.175.000.000	351.318.000.000
Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú (iv)	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng S - Pro	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	-	195.250.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát	-	17.000.000.000
Công trình Xây dựng APAC	-	-
	534.175.000.000	899.568.000.000
b. Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome (iii)	67.755.000.000	-
	67.755.000.000	-

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0110/2021/HĐV/SCG-DAT ngày 01 tháng 10 năm 2021 với hạn mức 366.000.000.000 VND, 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu đủ cả gốc và lãi với số tiền là 203.820.767.126 VND.
- (ii) 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/HDCV/SCG-ANHUNG ngày 25 tháng 10 năm 2023 với 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.
- (iii) Phản ánh khoản Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 1601/2023/HDCV/SCG-VHO ngày 16 tháng 01 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 17 tháng 01 năm 2023) và khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HĐVV/SDECORO-VH ngày 01 tháng 7 năm 2022 và Phụ lục hợp đồng số 01, lãi suất vay trong hạn 8%/năm với thời hạn được gia hạn thêm 18 tháng từ ngày 14 tháng 7 năm 2023, do đó khoản cho vay được phân loại sang phải thu về cho vay dài hạn. Lãi suất vay quá hạn của cả 2 khoản vay này bằng 150% lãi suất vay trong hạn. 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. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thu đủ cả gốc và lãi khoản cho vay ngắn hạn với số tiền là 146.428.545.204 VND.
- (iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HDCV/SCG-ĐT ngày 01 tháng 4 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 4 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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lãi dự thu	284.131.854.486	115.954.707.674
- Lãi cho vay	78.965.827.179	57.646.033.700
- Lãi ứng trước hợp đồng	205.166.027.307	58.308.673.974
Phải thu khác từ bán khoản đầu tư trái phiếu (i)	137.580.305.000	-
Đặt cọc (ii)	20.662.600.000	20.662.600.000
Khác	3.660.616.224	4.082.608.270
	446.035.375.710	140.699.915.944
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	149.578.511.445	37.928.692.361

- (i) Đây là số dư phát sinh từ các Thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ 3 bên số 01/TTDTNV/SCG-TT-RW ký với Công ty Cổ phần River Wind và Thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 02/TTDTNV/SCG-TT-LVD ký với ông Lê Văn Dũng và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm ngày 16 tháng 10 năm 2023 liên quan đến nghiệp vụ mua bán khoản đầu tư trái phiếu do Công ty nắm giữ tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư phải thu khác Công ty Cổ phần River Wind và ông Lê Văn Dũng lần lượt là 101.414.000.000 VND và 36.166.305.000 VND. Các khoản phải thu khác này có thời hạn 3 tháng từ ngày hợp đồng có hiệu lực. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty Cổ phần River Wind và ông Lê Văn Dũng đã thanh toán toàn bộ số dư công nợ.
- (ii) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty đặt cọc mua cổ phần của tại Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ với số tiền 20.000.000.000 VND theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐDC/DECORO-VTH với bà Vũ Thị Huệ - cổ đông của Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hết hạn vào ngày 20 tháng 01 năm 2024. Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, bà Vũ Thị Huệ đã chuyển lại toàn bộ số tiền đặt cọc.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	293.987.604.914	-	247.206.446.783	-
Hàng hoá	22.266.471.510	-	25.496.212.080	-
	316.254.076.424	-	272.702.658.863	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	129.578.870.589	72.405.897.103
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	26.926.654.869	22.263.897.729
Các dự án khác	137.482.079.456	152.536.651.951
	293.987.604.914	247.206.446.783

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	416.000.000	7.573.910.016	6.152.209.091	14.142.119.107
Mua sắm trong năm	-	161.627.273	-	161.627.273
Giảm khác	-	(85.600.000)	-	(85.600.000)
Phân loại lại	-	100.054.546	(100.054.546)	-
Số dư cuối năm	416.000.000	7.749.991.835	6.052.154.545	14.218.146.380
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	210.236.567	3.013.292.672	1.809.160.385	5.032.689.624
Khấu hao trong năm	69.333.336	1.309.761.354	638.449.080	2.017.543.770
Giảm khác	-	(5.706.668)	-	(5.706.668)
Phân loại lại	-	40.613.540	(40.613.540)	-
Số dư cuối năm	279.569.903	4.357.960.898	2.406.995.925	7.044.526.726
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	205.763.433	4.560.617.344	4.343.048.706	9.109.429.483
Tại ngày cuối năm	136.430.097	3.392.030.937	3.645.158.620	7.173.619.654

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.408.497.349 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 124.880.000 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí thuê văn phòng (i)	11.704.000.000	20.228.800.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	4.552.195.906	3.674.889.281
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	864.046.266	2.558.160.948
Công cụ, dụng cụ khác	754.519.993	2.095.403.890
	17.874.762.165	28.557.254.119

(i) Phản ánh chi phí thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê văn phòng của Công ty và các công ty con với thời hạn thuê từ 3 - 5 năm. Chi tiết như sau:

- Hợp đồng thuê mặt bằng số 3009/2021/SVN-SCG/T8 ngày 30 tháng 9 năm 2021 với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam với thời hạn thuê 5 năm từ ngày 01 tháng 10 năm 2021. Diện tích thuê là 500 m² tại tầng 8, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với tiền thuê là 440.000 VND/m²/tháng.
- Hợp đồng thuê mặt bằng số 128/2021/HĐTVP/SVN-DESIGN và Hợp đồng thuê mặt bằng số 129/2021/HĐTVP/SVN-DESIGN ngày 01 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Sunshine - Design - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam với thời hạn thuê 3 năm từ ngày 01 tháng 11 năm 2021. Diện tích thuê lần lượt là 100 m² và 1.060 m² tại tầng 9 và tầng 11, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với tiền thuê là 484.000 VND/m²/tháng.
- Hợp đồng thuê mặt bằng số 1512/2021/HĐTMB/CENTER/SVN-DECORO ngày 15 tháng 12 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần S - Decoro, công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam với thời hạn thuê 4 năm từ ngày 01 tháng 01 năm 2022. Diện tích thuê lần lượt là 898,2 m² và 201,6 m² tại tầng 3 và tầng 7, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội với tiền thuê là 440.000 VND/m²/tháng.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	60.500.956.133	-
Công ty Cổ phần Fountech	46.087.093.981	95.940.453.417
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	-	102.736.171.732
Khác	569.366.625.744	683.926.216.625
	675.954.675.858	882.602.841.774
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	62.755.060.816	62.660.429.006

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	95.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	49.155.702.142	49.155.702.142
Công ty TNHH Thương mại S-Manpower	40.636.155.531	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	14.838.154.076	91.061.040.724
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại S - Mart	-	345.000.000.000
Khác	27.171.229.485	127.296.981.895
	227.701.241.234	612.513.724.761
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	65.949.247.846	164.143.178.305

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã bù trừ/thực nộp trong năm VND	Số cuối năm 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	3.553.010.102	29.169.085.771	28.983.190.199
Thuế thu nhập cá nhân	1.831.513.983	5.732.920.312	5.497.542.655	2.066.891.640
Thuế nhà thầu	-	209.996.094	209.996.094	-
Thuế khác	3.980.201.278	4.369.272.370	4.081.454.700	4.268.018.948
	70.204.257.238	106.614.593.582	138.739.932.889	38.078.917.931

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)		
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	180.000.000.000	185.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	130.000.000.000
Dự án Sunshine Green Iconic	110.000.000.000	42.996.759.259
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	41.500.000.000	108.940.878.244
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	468.571.932.537	573.599.058.264
	1.063.071.932.537	1.173.536.695.767

- (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 tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Lãi vay phải trả	54.010.113.523	18.723.220.247
Nhận đặt cọc bảo lãnh (i)	55.000.000.000	-
Khác	4.263.128.130	3.465.033.936
	113.273.241.653	22.188.254.183
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	2.682.146.832	7.820.000

- (i) Phản ánh khoản đặt cọc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn xây dựng ASIA ("ACC") cam kết bảo lãnh cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Xây dựng Thành Đô ("Thành Đô") theo thư bảo lãnh số BL01082022 ngày 01 tháng 8 năm 2022 để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng chìa khóa trao tay số 01/HĐTC-SCG ngày 10 tháng 7 năm 2021. Thư bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành bảo lãnh cho đến khi Thành Đô thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Công ty nhưng không muộn hơn ngày cuối cùng của thời hạn hoàn thành dự án (60 tháng từ ngày bắt đầu dự án), tùy điều kiện nào đến sớm hơn. Nếu ACC không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo quy định của Thư bảo lãnh, Công ty có quyền khấu trừ một phần hoặc toàn bộ khoản tiền này vào nghĩa vụ thanh toán của Thành Đô và phải thông báo bằng văn bản tới ACC về việc thực hiện quyền này ngay sau khi thực hiện việc cản trừ. Ngoài ra, vào ngày 10 tháng 4 năm 2023, Công ty và ACC đã bổ sung thỏa thuận đặt cọc lần 2 như sau: Trong trường hợp tính đến ngày 30 tháng 9 năm 2024, nếu dự án chưa được cấp phép mở bán và chưa có doanh thu bán hàng dẫn đến Thành Đô chưa thanh toán được công nợ cho Công ty thì ACC cam kết sẽ đặt cọc cho Công ty toàn bộ số tiền công nợ phát sinh (quá hạn thanh toán) để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh số BL01082022 ngày 01 tháng 8 năm 2022. Trong mọi trường hợp, số tiền trên sẽ được chuyển hoặc bảo lãnh sẽ được phát hành trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

18. VAY VÀ NHỢ THỤ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.831.500.000.000	1.831.500.000.000	-	66.100.000.000	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt	1.765.900.000.000	1.765.900.000.000	-	500.000.000	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000
	65.600.000.000	65.600.000.000	-	65.600.000.000	-	-
b. Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.636.892.908.932	1.636.892.908.932	117.583.602.263	1.497.587.179.867	256.889.331.328	256.889.331.328
Trái phiếu phát hành (ii)	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 theo mệnh giá	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476	-	1.497.587.165.476	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	-	-
	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(2.412.834.524)	-	-
	3.468.392.908.932	3.468.392.908.932	117.583.602.263	1.563.687.179.867	2.022.289.331.328	2.022.289.331.328

(i) Phần ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên là ngày 24 tháng 9 năm 2022. Theo Phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, khoản vay được gia hạn thêm 12 tháng tính từ ngày đến hạn thanh toán. Ngày đến hạn thanh toán đầu tiên là ngày 25 tháng 9 năm 2023. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
- Hợp đồng thế chấp số 2022/CP/HĐTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa ông Đỗ Anh Tuấn (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance) với số lượng 35.000.000 cổ phiếu.
- 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 tự 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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- Hợp đồng thế chấp số NTTV/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của bà Nguyễn Thị Thu Vân cùng chồng là ông Đinh Hữu Thành (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 9.000.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số HKT/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Hoàng Khắc Tấn cùng vợ là bà Vũ Thị Huệ (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes với số lượng 1.000.000 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số NĐĐ/HDTC/SCG-VPB ngày 06 tháng 02 năm 2023 của ông Ngô Duy Đông cùng vợ là bà Lê Thị Hà (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là toàn bộ chứng khoán thuộc sở hữu của bên thế chấp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 19, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025.

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND		VND	VND	VND
a. Vay trung dài hạn						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i)	256.889.345.719	256.889.345.719	-	14.391	256.889.331.328	256.889.331.328
	256.889.345.719	256.889.345.719	-	14.391	256.889.331.328	256.889.331.328
b. Trái phiếu phát hành (ii)						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476	-	15.846.161.722	1.481.741.003.754	1.481.741.003.754
Chi phí phát hành trái phiếu	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	16.746.700.000	1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(900.538.278)	(1.512.296.246)	(1.512.296.246)
	1.754.476.511.195	1.754.476.511.195	-	15.846.176.113	1.738.630.335.082	1.738.630.335.082

Trong đó:

Số phải trả trong vòng 12 tháng

Tiền gốc phải trả

Chi phí phát hành trái phiếu

Số phải trả sau 12 tháng

Tiền gốc phải trả

Chi phí phát hành trái phiếu

1.636.892.908.932
1.639.305.743.456
(2.412.834.524)

117.583.602.263
117.583.602.263

256.889.331.328
256.889.331.328

1.481.741.003.754
1.483.253.300.000
(1.512.296.246)

- (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 2.700.000.000.000 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 bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2022, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng khung ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chia 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.
- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu - Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind - bên liên quan của Công ty nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần 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). Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 09 tháng 6 năm 2023, trên cơ sở quy định của Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 05 tháng 3 năm 2023, Hội đồng Quản trị thông qua việc điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020. Nội dung điều chỉnh đã được Người sở hữu trái phiếu (đại diện là Công ty TNHH SIPT) thông qua vào ngày 09 tháng 6 năm 2023. Sau điều chỉnh, kỳ hạn của trái phiếu là 60 tháng và ngày đáo hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2025. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. 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 31).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	256.889.331.328	1.639.305.743.456
Trong năm thứ hai	1.483.253.300.000	111.484.076.005
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	6.099.526.258
	<u>1.740.142.631.328</u>	<u>1.756.889.345.719</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	256.889.331.328	1.639.305.743.456
Số phải trả sau 12 tháng	<u>1.483.253.300.000</u>	<u>117.583.602.263</u>

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	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
Số dư đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	278.292.643.075	11.962.289.902	1.140.105.332.977
Lợi nhuận trong năm	-	-	20.355.252.643	758.276.310	21.113.528.953
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	298.647.895.718	12.720.566.212	1.161.218.861.930

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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 năm	Số đầu năm
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

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

Báo cáo 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 năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 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 năm 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.

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	657.642.889.446	1.633.174.992.775
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	127.310.362.541	68.453.795.652
Doanh thu bán nội thất, vật tư xây dựng	6.092.531.212	37.014.577.812
Doanh thu khác	2.552.128.107	3.425.669.083
	793.597.911.306	1.742.069.035.322
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	445.983.313.675	1.261.665.498.341

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	624.654.420.387	1.514.105.975.026
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	107.749.868.251	86.904.472.951
Giá vốn nội thất, vật tư xây dựng	5.936.192.577	4.329.862.050
Giá vốn hoạt động khác	2.295.950.000	3.425.669.083
	740.636.431.215	1.608.765.979.110

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	304.218.612.713	296.412.334.229
Chi phí nhân công	198.851.762.747	328.927.798.515
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.347.748.205	2.456.988.507
Chi phí dịch vụ mua ngoài	327.815.997.825	1.136.795.302.817
Chi phí khác	21.034.524.223	22.995.048.051
	854.268.645.713	1.787.587.472.119

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Lãi ứng trước theo hợp đồng (*)	372.127.000.002	189.090.454.796
Lãi đầu tư trái phiếu	20.589.018.520	21.982.769.863
Lãi tiền gửi, cho vay	84.743.492.009	57.115.541.078
	477.459.510.531	268.188.765.737
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	273.786.205.479	196.239.142.465

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	142.560.000.000	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	124.761.000.000	25.378.564.383
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (ii)	49.400.000.000	9.467.917.809
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (ii)	55.406.000.002	11.683.972.604
	372.127.000.002	189.090.454.796
Trong đó:		
Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	267.321.000.000	167.938.564.383

- (i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarrina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc “Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình”, thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM – Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong năm, Công ty đã thu được tiền lãi ứng trước với số tiền là 131.111.180.916 VND.
- (ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BDS KB, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN, Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐHT và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và các Bên nhận thầu, gồm có: Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh. Theo thỏa thuận giữa các bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời 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.

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Lãi trái phiếu	158.925.489.129	143.365.890.422
Lãi vay	271.486.624.799	79.119.154.722
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	900.538.278	2.412.834.524
Chi phí tài chính khác	3.564.810.000	522.315.315
	434.877.462.206	225.420.194.983
Trong đó:		
Chi phí tài chính với bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	54.209.198.514	133.648.039.643

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	42.869.846.160	51.591.750.423
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.191.298.393	1.211.670.544
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.845.204.158	21.460.420.133
Chi phí khác	13.711.161.667	14.459.032.076
	66.617.510.378	88.722.873.176

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Các khoản phạt thuế	4.796.582.195	7.378.401.780
Các khoản truy thu thuế	-	828.208.415
Các chi phí khác	163.116.580	760.948.179
	4.959.698.775	8.967.558.374

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.553.010.102	42.793.033.785
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước	-	(242.975.704)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.553.010.102	42.550.058.081

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	670.140.697
Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	670.140.697

30. 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 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
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)	20.355.252.643	33.280.873.525
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	85.000.000	85.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	239	392

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được trích lập vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính 2023 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.

31. 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 năm:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Tên gọi trước đây là: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	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 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 Roman E&C	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 Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần KS Group	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 thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	Cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
29	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Các công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 5 năm 2023. Theo đó, Công ty trình bày các giao dịch chủ yếu với các công ty này phát sinh cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 26 tháng 5 năm 2023. Đồng thời, Công ty không trình bày số dư với các công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như dưới đây.

(ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 09 tháng 6 năm 2023. Theo đó, Công ty không trình bày số dư với công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như dưới đây.

(iii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 22 tháng 12 năm 2023. Theo đó, Công ty không trình bày số dư với công ty này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như dưới đây.

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	204.005.045.511	752.924.054.611
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	166.453.903.701	195.407.102.772
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	34.888.365.416	1.245.667.867
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (i)	14.771.249.930	72.698.811.565
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	6.180.715.651	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	3.177.699.412	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	2.929.666.667	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	2.777.807.682	1.241.904.438
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	2.703.206.535	3.843.886.503
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	2.440.945.422	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	2.392.427.734	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	1.275.181.083	112.636.799.466
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	1.130.804.702	15.528.992.047
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	759.890.764	6.074.667.353
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	96.403.465	2.762.011.958
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	-	87.637.537.865
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	-	9.664.061.896
	445.983.313.675	1.261.665.498.341
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	27.543.845.126	9.281.661
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	2.668.922.303	2.585.240.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	1.725.460.947	7.524.287.711
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	1.451.403.188	22.936.130.185
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.088.728.978	3.235.102.985
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	1.009.545.849	47.368.198.134
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uniclound	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.631.464
	35.700.633.664	83.686.872.140
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng	267.321.000.000	167.938.564.383
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	142.560.000.000	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	124.761.000.000	25.378.564.383
Lãi cho vay	-	6.317.808.219
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	6.317.808.219
Lãi đầu tư trái phiếu	6.465.205.479	21.982.769.863
Công ty Cổ phần Roman E&C	6.465.205.479	21.982.769.863
	273.786.205.479	196.239.142.465

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
Cho vay		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	345.000.000.000
	-	345.000.000.000
Thu nợ gốc cho vay		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	345.000.000.000
	-	345.000.000.000
Chi phí tài chính		
Lãi trái phiếu	50.726.388.514	133.138.450.643
Công ty Cổ phần KS Group	50.726.388.514	133.138.450.643
Phí lưu ký trái phiếu	3.482.810.000	509.589.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	3.482.810.000	509.589.000
	54.209.198.514	133.648.039.643

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	992.317.059.113	1.219.886.661.685
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 Xây lắp Sunshine E&C	16.384.197.013	17.333.611.756
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	6.675.172.903	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	3.431.915.365	-
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	3.164.040.000	1.748.883.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên	2.636.221.056	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	1.316.702.557	51.382.496.837
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.000.321.298	5.132.164.183
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	553.828.899	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	131.670.507	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	28.826.419	576.527.919
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (i)	-	23.027.340.510
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	-	62.553.568.973
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	-	15.696.031.895
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.892.380.978
	1.054.469.389.780	1.415.149.103.060
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.568.397.810	1.368.592.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.220.937.324	2.488.401.324
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	-	179.443.676.829
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	-	84.158.555.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	-	4.644.720.000
	962.489.335.134	1.231.803.945.377

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	-	607.187.000.000
	-	607.187.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng	149.306.602.645	37.156.783.561
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	126.079.564.383	25.378.564.383
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	23.227.038.262	11.778.219.178
Khác	271.908.800	771.908.800
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	271.908.800	271.908.800
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	500.000.000
	149.578.511.445	37.928.692.361
Đầu tư trái phiếu		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
	-	230.000.000.000
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 Real Tech	25.653.509.639	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	1.637.400.000	1.531.200.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	637.874.279	486.366.824
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	536.070.897	19.231.241.981
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uniclound	234.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	30.921.981	339.579.754
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	-	6.604.698.131
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	-	522.328.700
	62.755.060.816	62.660.429.006
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
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 Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	899.629.855	1.005.673.666
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	55.761.773	55.761.773
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ (iii)	-	980.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	-	20.885.000.000
	65.949.247.846	164.143.178.305

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính như sau (tiếp theo):

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	2.222.220.915	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	435.117.017	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	24.720.000	7.820.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	88.900	-
	2.682.146.832	7.820.000
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	44.075.400.000	1.213.228.000.000
	44.075.400.000	1.213.228.000.000

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

	Chức vụ	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022
		VND	VND
Ban Tổng Giám đốc		6.794.969.689	7.258.917.474
Ông Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2023)	2.159.407.621	-
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc	2.144.702.646	1.784.489.461
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.164.957.664	655.189.283
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	1.110.968.425	625.164.854
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2023)	214.933.333	384.468.085
Ông Vũ Anh Phương	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2023)	-	1.619.478.723
Ông Lưu Trần Phước Đức	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2022)	-	390.000.000
Ông Lê Thanh Tịnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2022)	-	510.000.000
Ông Lê Văn Nam	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)	-	750.000.000
Ông Đặng Song Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)	-	313.460.401
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2022)	-	226.666.667
Người quản lý khác	Chức vụ	1.283.757.963	972.433.493
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 07 tháng 9 năm 2022)	1.283.757.963	389.099.662
Bà Phạm Thị Tú	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 07 tháng 9 năm 2022/bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2022)	-	265.117.661
Ông Lê Tiến Dũng	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2022)	-	318.216.170

Trong năm 2023. Công ty chi trả thù lao cho các thành viên trong Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty. Chi tiết như sau:

	Chức vụ	Từ ngày 01/01/2023	Từ ngày 01/01/2022
		đến ngày 31/12/2023	đến ngày 31/12/2022
		VND	VND
Hội đồng Quản trị		718.000.000	718.064.516
Ông Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	240.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên	120.000.000	61.935.484
Ông Bùi Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	85.000.000	-
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	85.000.000	-
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	34.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	34.000.000	61.935.484
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	-	116.129.032
Ông Lê Văn Nam	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	-	58.064.516
Ban Kiểm soát		239.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Ông Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	42.500.000	-
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	42.500.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	17.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	17.000.000	60.000.000



Ngô Minh Đoàn
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2024