



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
XÂY DỰNG SCG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 16./2024/SCG-CBTT

Hà Nội, ngày 17 tháng 04 năm 2024

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
Quý Cổ đông

Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2,  
quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0247 305 9979

Website: <https://scgr.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Đình Đức – Người được ủy quyền  
CBTT

Loại công bố thông tin:  Định kỳ  Bất thường  24h  Khác

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG công bố thông tin Báo cáo thường niên năm  
2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày  
17././4./2024 tại đường dẫn <https://scgr.vn/bao-cao-thuong-nien/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách  
nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. *m*

Nơi nhận:

- Như trên.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Đình Đức



CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

Hà Nội, 04/2024

## DANH MỤC CHÚ THÍCH VÀ TỪ VIẾT TẮT

SCG Group/SCG/Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
S-Decoro	Công ty Cổ phần S - Decoro
Sunshine - Design	Công ty Cổ phần Sunshine - Design
HNX	Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
BKS	Ban kiểm soát
HĐQT	Hội đồng quản trị
CBNV	Cán bộ nhân viên
BCTC	Báo cáo tài chính
CTCP	Công ty Cổ phần
Ban Tổng Giám đốc/Ban Điều hành	Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc
Ban Lãnh đạo	Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
ĐKKDN	Đăng ký kinh doanh

# MỤC LỤC

## THÔNG điệp TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### I THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát về công ty ..... 8
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh ..... 9
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý ..... 22
4. Định hướng phát triển ..... 24
5. Các rủi ro ..... 25

### II TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ..... 30
2. Tổ chức và nhân sự ..... 31
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án ..... 37
4. Tình hình tài chính ..... 47
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu ..... 50

### III BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh ..... 54
2. Tình hình tài chính ..... 55
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý ..... 57
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai ..... 58
5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty ..... 59

### IV ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty ..... 62
2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc ..... 63
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị ..... 64

### V QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị ..... 66
2. Ban kiểm soát ..... 72
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát ..... 75
4. Báo cáo phát triển bền vững ..... 77

### VI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc ..... 82
2. Báo cáo kiểm toán độc lập ..... 84
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất ..... 89
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ..... 90
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất ..... 91

# Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT



Năm 2023 là một năm chứng kiến nhiều biến động với những thay đổi chưa từng có như xung đột chính trị, cạnh tranh giữa các nước lớn, lạm phát tăng cao, biến đổi khí hậu. Với ngành xây dựng, đây có lẽ là giai đoạn khó khăn nhất trong nhiều thập kỷ qua. Trên bình diện chung, áp lực suy thoái trên toàn cầu đang đè nặng lên tất cả thành phần kinh tế. Tỷ lệ thất nghiệp gia tăng, thị trường bất động sản chững lại, thị trường tài chính biến động đang đẩy nhiều ngành kinh tế gặp khó khăn, đời sống người tiêu dùng cũng bị ảnh hưởng nặng nề. Trong bối cảnh này, ngành xây dựng không tránh khỏi dòng xoáy chung và SCG Group cũng bị ảnh hưởng không nhỏ từ những tác động tiêu cực đó.

Thực tế có thể thấy tình hình kinh doanh của Công ty trong hai năm gần đây đối mặt với nhiều thử thách, kết quả hoạt động kinh doanh không đạt như kỳ vọng do ảnh hưởng từ thị trường của ngành xây dựng và bất động sản. Mặc dù kết quả kinh doanh năm 2023 dừng lại ở mức: Tổng doanh thu đạt 1.272 tỷ đồng đạt 63,60% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 21,11 tỷ đồng đạt 70,37% kế hoạch, nhưng phải khẳng định đây là sự cố gắng nỗ lực không ngừng của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể CBNV với những quyết tâm lựa chọn định hướng, chiến lược bền vững để vượt qua thời kỳ có nhiều biến động khó lường này.

Năm 2023, tổng thầu SCG đã hoàn thiện thi công nhiều dự án và cung cấp cho thị trường hàng nghìn căn hộ cao cấp, shophouse, villa... Năm 2024, SCG tiếp tục tập trung nâng cao chất lượng dịch vụ tổng thầu thiết kế và thi công công trình, nâng cao năng lực cạnh tranh để trở thành một đơn vị tổng thầu uy tín, chất lượng trong lĩnh vực xây dựng. Nhìn nhận từ những cơ hội và thách thức về tình hình kinh tế trong thời gian tới và dựa trên các chiến lược phát triển kinh doanh Công ty trong năm tới, Ban Lãnh đạo đã đặt ra kế hoạch năm 2024 với doanh thu là 5.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 100 tỷ đồng.

SCG Group đã, đang và sẽ tiếp tục chinh phục thị trường bởi 3 chiến lược phát triển bền vững: Tổng thầu xây dựng áp dụng công nghệ 4.0; Đầu tư bất động sản công nghiệp; Hợp tác kinh doanh theo hình thức

hợp đồng BCC (Business Cooperation Contract). Vững mạnh ở thế "kiềng 3 chân" nói trên, mục tiêu của SCG Group vẫn luôn xác định: Con người là yếu tố quyết định sự hưng thịnh và lớn mạnh của doanh nghiệp. Chính vì vậy, SCG Group luôn lấy khách hàng làm tâm điểm và đặt chất lượng dự án lên hàng đầu, kết hợp ứng dụng công nghệ 4.0 vào xây dựng, kiến tạo những công trình có tinh tiên phong, tiêu chuẩn cao cấp nhất, đảm bảo mỹ quan đô thị và hướng tới giá trị thực cho khách hàng.

Bên cạnh đó, SCG Group đã kiện toàn cơ cấu đội ngũ Lãnh Đạo và Nhân viên cho phù hợp với tình hình mới. Tập trung đào tạo phát triển đội ngũ nhân sự với trình độ chuyên môn phù hợp, kỹ năng mềm và năng lực quản lý nhằm tạo ra một nguồn nhân lực năng động, trình độ cao, đạo đức tốt, tuân thủ quy chế vận hành công ty và pháp luật có liên quan. Tất cả cùng hướng đến mục tiêu chung mang lại sự thành công và phát triển bền vững cho Công ty cũng như không ngừng nỗ lực tạo ra giá trị thặng dư lâu dài cho Cổ đông và Nhà đầu tư.

Nhìn lại toàn cảnh của SCG Group năm vừa rồi, thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Điều hành, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới Quý cổ đông đã luôn tin tưởng, ủng hộ và đồng hành cùng SCG Group trong chặng đường nhiều thắng trận đã qua. Chúng tôi tin rằng, với giá trị cốt lõi của tập đoàn kết hợp với niềm tin trọn vẹn của Quý cổ đông, chúng ta sẽ cùng nhau mở chìa khóa thành công trong tương lai gần, vượt qua mọi giới hạn để vươn tới những thành tựu mới, ở một đẳng cấp mới.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đỗ Văn Trường

# I. THÔNG TIN CHUNG

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY
2. NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
3. THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ,  
TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
5. CÁC RỦI RO

# 1

## Thông tin khái quát về Công ty



### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0108704763 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2019
- Vốn điều lệ: 850.000.000.000 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 850.000.000.000 VND
- Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại: 0247.305.9979
- Website: <https://scgr.vn/>
- Mã cổ phiếu: SCG
- Quá trình hình thành và phát triển:

Ngày 17/04/2019, CTCP Xây dựng SCG được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực thi công xây dựng.

Ngày 15/10/2020, CTCP Xây dựng SCG đã được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty Đại Chúng theo công văn số 6181/UB-CK-GSĐC.

Ngày 19/11/2020, CTCP Xây dựng SCG được Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam (VSD) chứng nhận đăng ký chứng khoán số 71/2020/GCNCP-VSD và được cấp mã chứng khoán (SCG), số lượng chứng khoán đăng ký là 50.000.000 cổ phiếu.

Ngày 18/03/2021, CTCP Xây dựng SCG được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận về việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch trên thị trường Upcom theo Quyết định số 79/QĐ-SGDHN, số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch là 50.000.000 cổ phiếu.

Ngày 18/06/2021, CTCP Xây dựng SCG được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận chào bán 35.000.000 cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 71/GCN-UBCK.

Ngày 15/09/2021, CTCP Xây dựng SCG chính thức giao dịch bổ sung 35.000.000 cổ phiếu trên thị trường Upcom, nâng tổng số cổ phiếu đăng ký giao dịch lên 85.000.000 cổ phiếu tương đương với vốn điều lệ là 850.000.000.000 VND.

Ngày 30/09/2021, CTCP Xây dựng SCG nhận được quyết định chấp thuận niêm yết cổ phiếu của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 25/10/2021, Cổ phiếu của CTCP Xây dựng SCG chính thức giao dịch đầu tiên tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 04/07/2022, CTCP Xây dựng SCG đổi tên thành CTCP Tập đoàn Xây dựng SCG.

Các sự kiện khác: Không có

# 2

## Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

### 2.1. Ngành nghề kinh doanh

Danh mục ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty:

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
2	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
3	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
4	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
5	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
6	Xây dựng nhà để ở	4101 (chính)
7	Xây dựng nhà không để ở	4102
8	Xây dựng công trình điện	4221
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
10	Phá dỡ	4311
11	Chuẩn bị mặt bằng	4312
12	Lắp đặt hệ thống điện	4321

### 2.2. Địa bàn kinh doanh

Với tầm nhìn dài hạn, SCG Group không ngừng mở rộng thị trường khắp các tỉnh thành. Hiện các dự án do SCG Group thi công kéo dài từ Bắc vào Nam tập trung chủ yếu ở các thành phố, vùng trọng tâm kinh tế như: Hà Nội, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Phú Yên, Đà Nẵng, Hồ Chí Minh,... Dưới đây là một vài dự án tiêu biểu mà SCG thực hiện thi công xây dựng.

Dự án nhà ở - Thương mại  
**SUNSHINE GRAND CAPITAL**



Dự án nhà ở - Thương mại  
**SUNSHINE CAPITAL TAY THANG LONG**





Dự án nhà ở - Thương mại  
**SUNSHINE GOLDEN RIVER**



Dự án Khách sạn - Khu nghỉ dưỡng  
**KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG, SÂN GOLF LĂNG CÔ**



Dự án Khách sạn - Khu nghỉ dưỡng  
**SUNSHINE HERITAGE HA NOI**





Hạ tầng  
**SUNSHINE RIVERSIDE**

# 3

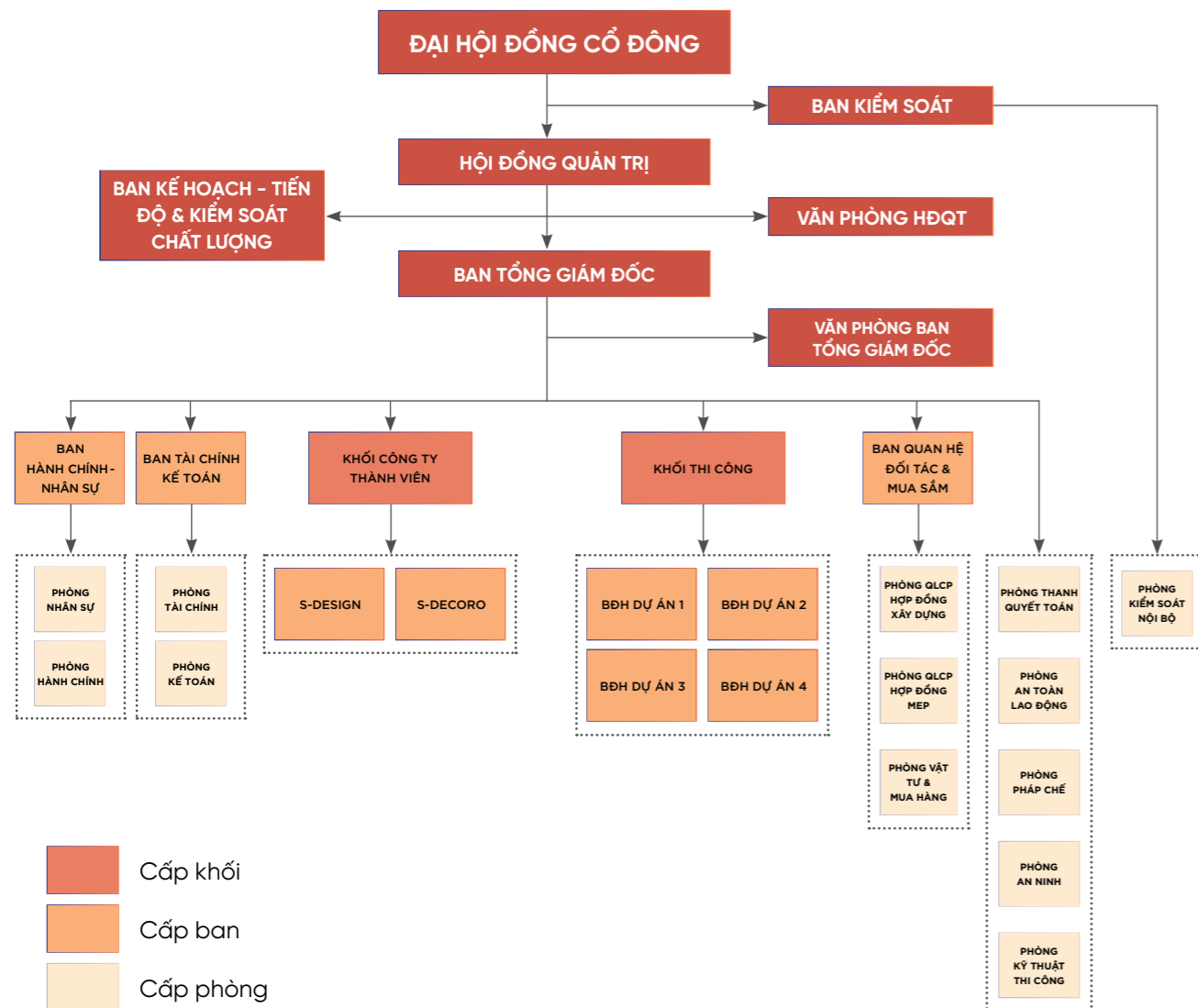
## Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

### 3.1. Mô hình quản trị

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp năm 2020, theo đó gồm các cơ quan: ĐHCĐ, HĐQT, BKS và TGD. Trong đó, ĐHCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất thực hiện các chức năng cùng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

### 3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý

#### CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG



### 3.3. Các Công ty con, Công ty liên kết

Công ty có 2 công ty con và không có công ty liên kết. Thông tin công ty con như sau:



#### CÔNG TY CỔ PHẦN S - DECORO

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thi công thiết kế nội thất, các hoạt động thương mại khác
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 VND
- Tỷ lệ góp vốn của SCG: 90%



#### CÔNG TY CỔ PHẦN SUNSHINE - DESIGN

- Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật
- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VND
- Tỷ lệ góp vốn của SCG: 95%

### 4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn của các cổ đông, đồng thời duy trì phát triển lĩnh vực xây dựng, tham mưu để xuất giúp cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch xây dựng, kiến trúc, đóng góp các giá trị cho xã hội.
- Phát triển để SCG Group là công ty có trình độ công nghệ, quản lý chuyên môn hóa cao, gắn kết chặt chẽ giữa sản xuất kinh doanh với khoa học công nghệ.
- Nâng cao chất lượng quản lý và hiệu quả đầu tư, mở rộng liên doanh liên kết, nâng cao uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường trong nước và quốc tế.
- Xây dựng hệ thống quản lý toàn diện, phát huy những lợi thế có sẵn, khắc phục các hạn chế còn tồn tại.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp thân thiện cũng như tham gia công tác an sinh xã hội, nâng cao đời sống CBNV công ty.
- Thực hiện các mục tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm được ĐHCĐ thông qua.

### 4.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Ưu tiên công tác phát triển nguồn nhân lực, công tác đào tạo, bồi dưỡng, quản lý, thu hút, tuyển dụng; từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực. Tổ chức đào tạo nâng cao nghiệp vụ chuyên môn nhằm phục vụ tốt nhu cầu của khách hàng trong nước và quốc tế.
- Các hoạt động sản xuất kinh doanh minh bạch về trách nhiệm, quyền hạn, nghĩa vụ theo đúng quy chế, quy định của Công ty, pháp luật Nhà nước, đảm bảo hài hòa lợi ích cổ đông, người lao động và nghĩa vụ với Nhà nước.
- Công tác tài chính phải luôn được chú trọng, đảm bảo minh bạch, lành mạnh, hiệu quả trong việc phân bổ sử dụng nguồn vốn, nguồn lực, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh, xây dựng phát triển Công ty.
- Tập trung triển khai đồng bộ các giải pháp thúc đẩy hoạt động đầu tư kinh doanh, thu hồi vốn tại các dự án đang triển khai, hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2024. Thực hiện mục tiêu phát triển bền vững, tăng khả năng sinh lời theo từng giai đoạn cụ thể.
- Đổi mới, hoàn thiện nâng cao năng lực hệ thống quản lý, điều hành tổ chức sản xuất, nâng cao năng lực Công ty, đáp ứng yêu cầu của thị trường và năng động, hội nhập.
- Tiếp tục xây dựng và phát triển SCG thành một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp mạnh hàng đầu trong nước và vươn ra thị trường thế giới, không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của CBNV, góp phần vào sự phát triển của đất nước.

### 4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

- Thực hiện nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và tuyệt đối an toàn, cụ thể: an toàn hơn, sạch hơn, nhanh hơn và chất lượng hơn, tích cực hưởng ứng cuộc vận động vì một môi trường xanh – sạch – đẹp. Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo trong các khu vực xây dựng nếu có điều kiện.
- Yêu cầu các công trường nghiêm túc thực hiện các biện pháp an toàn lao động và vệ sinh công nghiệp.
- Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh: tạo môi trường làm việc lành mạnh, không khuyến khích rượu, bia, thuốc lá trong quá trình làm việc.
- Hạn chế rác thải xây dựng ra môi trường, giảm thiểu lượng khí CO2 ra môi trường trong quá trình xây dựng công trình. Tắt các thiết bị điện khi không sử dụng và tiết kiệm điện.
- Không ngừng phấn đấu để hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ngày càng tăng trưởng từ đó tạo thêm nhiều việc làm cho người lao động, cho nhân lực địa phương tạo ra nhiều công trình chất lượng cho xã hội, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

SCG Group hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, là một môi trường luôn có nhiều biến số thay đổi như: quy định pháp luật, khách hàng, nhân sự,... Các yếu tố này thay đổi dẫn đến nhiều rủi ro tiềm ẩn, do vậy, SCG đã xây dựng hệ thống kiểm soát rủi ro để có thể nhận diện, phân loại, đánh giá và có kế hoạch xử lý hiệu quả.

Việc xây dựng được hệ thống kiểm soát rủi ro giúp SCG Group:

- Đảm bảo các mục tiêu, kế hoạch đề ra.
- Giữ gìn uy tín trên thị trường.

#### Đánh giá những rủi ro chính

Rủi ro	Mô tả	Biện pháp ứng phó
Rủi ro về kinh tế vĩ mô	Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái,... Chính vì vậy, SCG Group là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó, cụ thể: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thay đổi về điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý và chính sách ở Việt Nam có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của Công ty;</li> <li>• Mức độ lạm phát cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty;</li> <li>• Tốc độ tăng trưởng kinh tế suy giảm có thể gây ảnh hưởng đến kết quả hoạt động và diễn biến tăng lãi suất có thể làm gia tăng chi phí vốn của Công ty.</li> </ul>	Đa dạng hóa nguồn doanh thu từ nhiều lĩnh vực, việc này giúp cho Công ty chủ động trong việc hạn chế ảnh hưởng từ rủi ro tập trung một ngành nghề trong hệ thống kinh doanh
Rủi ro chiến lược	Mở rộng hoạt động sang các lĩnh vực xây dựng như công trình năng lượng, cảng biển, sân bay sẽ dẫn đến rủi ro tài chính, thu hồi nợ, biến động giá cả, kỹ thuật của dự án. <p>Khả năng mở rộng sang các lĩnh vực phi truyền thống gặp nhiều khó khăn, thử thách. Phát triển hoạt động xây dựng theo hình thức tổng thầu đối với một số dự án bất động sản có thể mang lại doanh thu và lợi nhuận nhanh chóng khi rút thất huy động tài chính cho dự án được tháo gỡ, tuy nhiên cũng có thể là rủi ro tiềm tàng về dòng tiền và thu hồi công nợ cho nhà thầu trong tương lai.</p> <p>Thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn (nguồn vốn, lãi suất cho vay,...) sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án, dẫn đến rủi ro về dòng tiền và kết quả kinh doanh của Công ty.</p>	Nghiên cứu, tìm hiểu kỹ các dự án trước khi tham gia, đàm phán kỹ các điều khoản hợp đồng để bảo vệ Công ty. <p>Hợp tác, phối hợp với các bên có nhiều kinh nghiệm để trao đổi, chia sẻ thông tin, rút kinh nghiệm và mở rộng mối quan hệ.</p> <p>Chủ động phân tích về nguồn vốn, lên kế hoạch dòng tiền để đảm bảo hiệu quả tài chính.</p>

Rủi ro	Mô tả	Biện pháp ứng phó
Rủi ro cạnh tranh	Nếu nền kinh tế phát triển ổn định sẽ thu hút rất nhiều nhà đầu tư vào lĩnh vực xây dựng, khiến cho thị trường xây dựng và cung ứng nguyên vật liệu trở thành thị trường màu mỡ thu hút nhiều doanh nghiệp tham gia. Nhưng điều đó cũng có nghĩa mức độ cạnh tranh trong ngành trở nên khắc nghiệt hơn khi tình trạng cung nhiều hơn cầu diễn ra.	Để tăng tính cạnh tranh cũng như để tạo vị thế trong lĩnh vực xây dựng của Công ty, SCG Group đã và đang định hướng đến thực hiện xây lắp các dự án căn hộ cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng, thêm vào đó tích hợp những tiện ích hiện đại áp dụng từ công nghệ 4.0 để định vị thương hiệu của Công ty trên thị trường.
Rủi ro đặc thù liên quan đến ngành xây dựng	<p><i>Về thời gian thi công và tiến độ thanh toán:</i> đặc thù của hoạt động xây dựng cơ bản là thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Việc giải ngân thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian làm ảnh hưởng không nhỏ tới tình hình tài chính của Công ty.</p> <p><i>Về nguyên vật liệu:</i> sắt, thép, xi măng... là những nguyên vật liệu xây dựng chiếm phần lớn trong cơ cấu chi phí sản xuất. Sự biến động về giá cả nguyên vật liệu có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Công ty. Trên cơ sở của tiến độ thi công và mức độ nhu cầu trọng yếu của từng công trình để lựa chọn thời gian mua vật tư, hạn chế hàng tồn kho, tăng cường công tác tiết kiệm, hạn chế hao hụt vật tư, tiết kiệm chi phí vận chuyển.</p> <p><i>Về nhân lực, năng lực quản lý:</i> quá trình thi công các công trình xây lắp luôn cần tập trung một lượng lớn nguồn lực của Công ty. Đặc thù của việc thi công các công trình là trải dài trên cả nước, công tác quản lý khó khăn đòi hỏi năng lực của các bộ phận, cán bộ quản lý phải ngày càng một nâng cao. Bên cạnh đó, các công trình thi công luôn ẩn chứa những hiểm họa về tai nạn từ sự chủ quan của con người. Vì vậy, công tác an toàn lao động, an toàn giao thông, phòng chống cháy nổ phải luôn được đề cao.</p>	<p>Đa dạng hóa các nguồn vốn huy động. Công ty xây dựng quy trình thanh toán, quyết toán chặt chẽ và thực hiện chế độ giám sát thanh toán thường xuyên để rút ngắn thời gian thanh toán và thu hồi vốn.</p> <p>Công ty có đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị cung cấp nguyên vật liệu. Điều này giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động tiêu cực về giá.</p> <p>Thắt chặt việc áp dụng các quy trình, quy định về an toàn, luôn nêu cao khẩu hiệu "an toàn là trên hết".</p>
Rủi ro pháp luật	<p>Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng của SCG Group chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.</p> <p>Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung và thay thế. Do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SCG Group. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.</p>	Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực hiện phổ biến đến Ban Lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

Rủi ro khác	Ngoài các rủi ro kể trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, khả năng phòng ngừa và dự kiến của Công ty sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như các hoạt động sản xuất kinh doanh.	Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã có các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.
-------------	---	---



## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

---

1. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
2. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
3. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
4. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
5. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG





# 1

## Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

### 1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Năm 2023 tiếp tục là một năm nhiều sóng gió và khó khăn của kinh tế thế giới khi phải đối mặt với một loạt thách thức: các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu phục hồi yếu; nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, tình trạng chuỗi cung ứng đứt gãy, bất ổn chính trị, an ninh lương thực... những yếu tố trên đã ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam từ: Sản xuất công nghiệp chưa được sự bứt tốc mạnh mẽ; Hoạt động xuất, nhập khẩu phục hồi chậm do nhu cầu thế giới giảm, chính sách tiền tệ thắt chặt và lạm phát vẫn ở mức cao, thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp khủng hoảng... Có thể nói đây là thời kỳ khó khăn nhất và có nhiều biến cố vô cùng bất lợi cho kinh tế thế giới nói chung cũng như cho Việt Nam và cộng đồng doanh nghiệp nói riêng. Công ty Cổ phần

Tập đoàn Xây dựng SCG cũng không nằm ngoài những tác động tiêu cực đó.

Thực tế có thể thấy tình hình kinh doanh của Công ty trong hai năm gần đây gặp nhiều thử thách, kết quả hoạt động kinh doanh không đạt như kỳ vọng do tình trạng chung của ngành xây dựng và bất động sản. Mặc dù gặp muôn vàn khó khăn đến từ cả vĩ mô và thị trường nhưng bằng sự cố gắng nỗ lực không ngừng của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên với những quyết tâm lựa chọn định hướng, kiên định với chiến lược kinh doanh, phát triển bền vững để vượt qua thời kỳ có nhiều biến động khó lường này, SCG đã đạt được những kết quả sau đây:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện 2022 (tỷ đồng)	TH 2023/KH 2023	Tăng trưởng của 2023 so với 2022
		(1)	(2)	(3)	(4) = (2)/(1)	(5) = [(2)-(3)]/(3)
1	Tổng tài sản	-	6.799	7.505	-	(-9,4%)
2	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	2.000	1.272	2.011	63,6%	(-36,75%)
3	Lợi nhuận sau thuế	30	21,11	35,7	70,37%	(-40,87%)

### 1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Tổng tài sản năm 2023 của SCG là 6.799 tỷ đồng, giảm nhẹ ~9,4% so với năm 2022 (7.505 tỷ đồng), chủ yếu do hao mòn tài sản cố định. Về cơ bản các chỉ tiêu tài sản không có biến động tiêu cực ảnh hưởng đến tổng tài sản của doanh nghiệp.

Doanh thu năm 2023 của SCG đạt 1.272 tỷ đồng và lợi nhuận đạt 21,11 tỷ đồng. Với kết quả này, SCG chưa đạt mục tiêu đã đề ra theo kế hoạch đã trình ĐHCĐ 2023 khi doanh thu giảm 36,75%, và lợi nhuận sau thuế giảm 40,87% so với năm 2022.

# 2

## Tổ chức và nhân sự

### 2.1. Danh sách Ban Điều hành

Hiện tại, Ban Điều hành SCG Group gồm có 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và Công ty có 01 Kế toán trưởng được HĐQT bổ nhiệm để điều hành, quản lý và tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã thông qua miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc đối với ông Vũ Anh Phương và bổ nhiệm ông Bùi Văn Tư thay thế, miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Phan Ích Long. Dưới đây là thông tin cụ thể của các thành viên Ban Điều hành đang đương nhiệm như sau:



**Ông Bùi Văn Tư**

**Thành viên HĐQT  
kiêm Tổng Giám đốc**

**Năm sinh:** 1985

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp

**Thời gian bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc:** 03/01/2023

**Thời gian bổ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT:** 15/04/2023

Ông Bùi Văn Tư có 16 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng, đã từng giữ nhiều vị trí quản lý cấp cao như thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP Xây dựng V-Pro, thành viên HĐQT - CTCP Sunshine Nhật Tân, Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP KSIInvest, thành viên HĐQT - Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Châu Á,... Ông Bùi Văn Tư luôn dành được sự tin nhiệm từ Ban Lãnh đạo SCG Group cũng như sự tin tưởng của đồng nghiệp và đối tác. Trong vai trò và trọng trách của thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông dựa trên vốn kinh nghiệm tích lũy và tính cách không ngại khó khăn sẽ tiếp tục đóng góp vào sự phát triển bền vững của SCG Group.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư Phát triển Smart
- Tổng Giám đốc - CTCP KSIInvest
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Sunshine - Design
- Chủ tịch HĐQT - CTCP S - Decoro
- Chủ tịch HĐQT/Giám đốc - CTCP Thương mại và Dịch vụ Hùng Dũng Phú Yên
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 4,5%



**Ông Nguyễn Khắc Trung**

Phó Tổng Giám đốc

**Năm sinh:** 1977

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sĩ Quản lý đô thị/Kỹ sư Xây dựng dân dụng và công nghiệp

**Thời gian bổ nhiệm:** 19/05/2021

Ông Nguyễn Khắc Trung có hơn 20 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng, với chuyên môn và kinh nghiệm về các biện pháp, kỹ thuật thi công, đặc biệt là kinh nghiệm quản lý rất nhiều dự án tổng thầu có giá trị lớn. Ông từng nắm giữ nhiều vị trí then chốt trong nhiều doanh nghiệp xây dựng lớn như: Phó Tổng Giám đốc - CTCP Cửu Long, Chỉ huy phó - CTCP Vinaconex 6, Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Diamond Construction, Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Trung Hà Invest,... Với lợi thế am hiểu thị trường và phong cách làm việc quyết đoán, ông Nguyễn Khắc Trung sẽ góp phần phát triển đội ngũ nhân sự và cùng Ban Lãnh đạo SCG Group dẫn dắt Công ty ngày càng phát triển.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT - CTCP Sunshine Marina
- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP Bất động sản Đỗ Gia Thịnh
- Thành viên HĐQT/Giám đốc - CTCP Xây lắp Sunshine E&C
- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển hạ tầng Rocaster
- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Easy Well
- Phó Tổng Giám đốc - CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- Chủ tịch Công ty/Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Phát triển bất động sản Serena

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 0%



**Ông Nguyễn Xuân Anh**

Phó Tổng Giám đốc

**Năm sinh:** 1976

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Thời gian bổ nhiệm:** 09/06/2022

Ông Nguyễn Xuân Anh đã từng làm việc cho các công ty xây dựng như: nhân viên - Công ty Xây dựng 319, nhân viên - Tổng Công ty Vinaconex, thành viên HĐQT - CTCP Tư vấn và Giám sát công trình xây dựng APAC, Trưởng ban quản lý Dự án City 1 - CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, Trưởng ban quản lý dự án CT01 - CTCP Bất động sản Wonderland. Ông cùng đội ngũ SCG Group luôn tự tin để đảm nhận và triển khai thành công các dự án của đối tác.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Thành viên HĐQT không điều hành - CTCP Phát triển Sunshine Homes
- Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư, Thương mại và Phát triển xây dựng Sunshine VNE

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 4,2%



**Ông Nguyễn Quốc Oanh**

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

**Năm sinh:** 1971

**Trình độ chuyên môn:** Kỹ sư xây dựng

**Thời gian bổ nhiệm chức vụ thành viên HĐQT:** 25/06/2022

**Thời gian bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc:** 09/06/2022

Ông Nguyễn Quốc Oanh là người có 28 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình bất động sản. Ông hiện tại là thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc phụ trách nhiều dự án quan trọng của SCG Group.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Đầu tư thiết kế xây dựng Green House

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 0%



**Ông Nguyễn Đình Đức**

Kế toán trưởng

**Năm sinh:** 1982

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân Tài chính ngân hàng/Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

**Thời gian bổ nhiệm:** 07/09/2022

Ông Nguyễn Đình Đức đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán. Ông cũng đã từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng như: thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc của CTCP Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE, Chủ tịch HĐQT của CTCP Quản lý & Vận hành S-Service, Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Xây dựng DAT và cùng nhiều doanh nghiệp khác.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT - CTCP Kinh doanh Nhà Sunshine
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Marina 3
- Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư thương mại Sunshine Business
- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP Marina 2
- Thành viên BKS - CTCP Đầu tư xây dựng Xuân Đình
- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - CTCP Sunshine Marina Nha Trang
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
- Thành viên BKS - CTCP Đầu tư Kinh doanh bất động sản S-Homes

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 2,25%

## 2.2. Những thay đổi trong Ban Điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm được bổ nhiệm	Thời điểm miễn nhiệm
1	Vũ Anh Phương	Tổng Giám đốc	09/06/2022	03/01/2023
2	Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc	03/01/2023	
3	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	09/06/2022	25/04/2023
4	Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc	09/06/2022	
5	Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	09/06/2022	
6	Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc	19/05/2021	

## 2.3. Số lượng Cán bộ, Nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

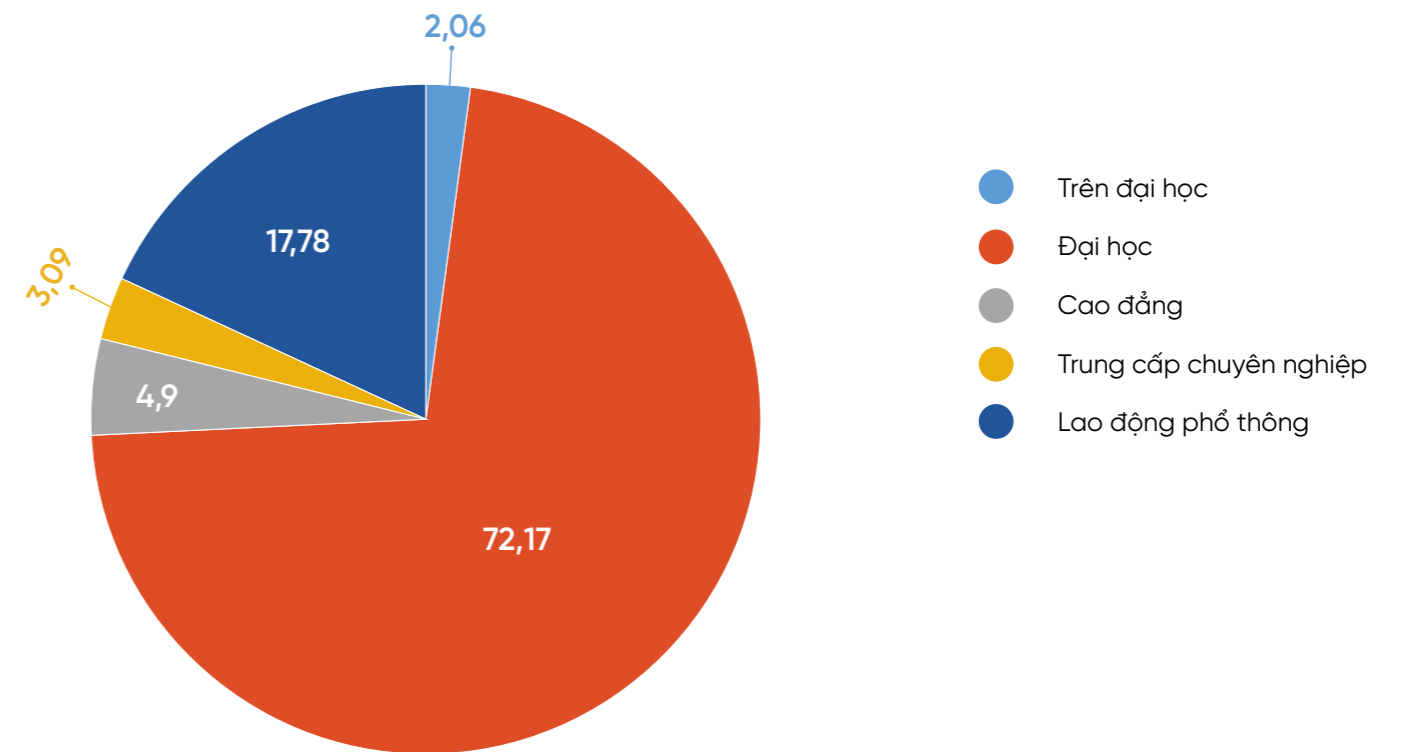
Năm 2023, SCG Group tiếp tục tập trung rà soát, đánh giá và cơ cấu lại bộ máy tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của các phòng ban và đơn vị trực thuộc phù hợp theo yêu cầu từ hoạt động kinh doanh hiện nay. Thực hiện việc sắp xếp, điều chuyển và bố trí lại CBNV tại các phòng ban cho phù hợp hơn với trình độ chuyên môn, kỹ năng của người lao động và yêu cầu kinh doanh của Công ty.

### Cơ cấu nhân sự của Công ty tính đến ngày 31/12/2023

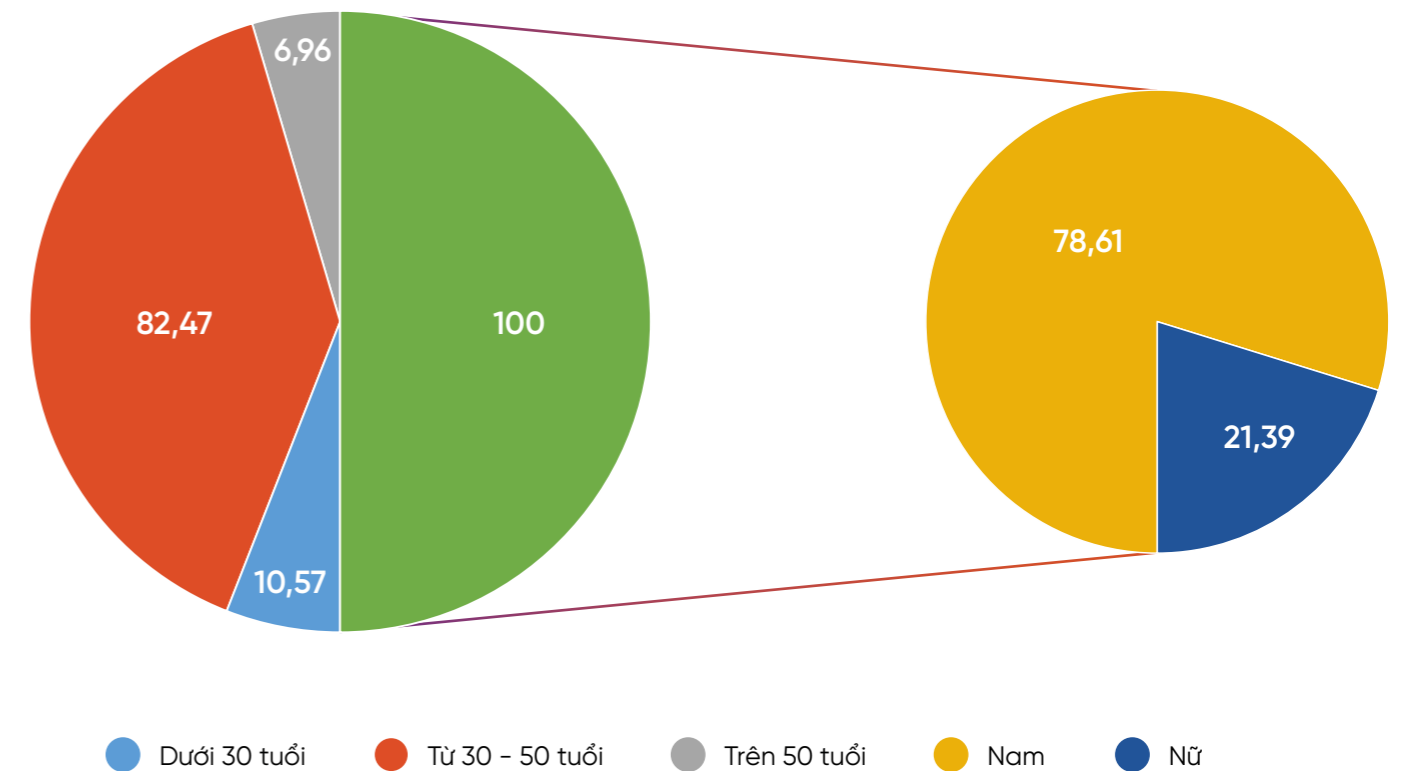
STT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Theo trình độ lao động</b>	<b>388</b>	<b>100</b>
1	Trình độ trên Đại học	8	2,06
2	Đại học	280	72,17
3	Cao đẳng	19	4,90
4	Trung cấp chuyên nghiệp	12	3,09
5	Lao động phổ thông	69	17,78
<b>II</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>388</b>	<b>100</b>
1	Nam	305	78,61
2	Nữ	83	21,39
<b>III</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>388</b>	<b>100</b>
1	Dưới 30	41	10,57
2	Từ 30 - 50	320	82,47
3	Trên 50	27	6,96

Tổng lao động theo nguồn BCTC hợp nhất năm 2023

## Biểu đồ cơ cấu nhân sự theo trình độ



## Biểu đồ cơ cấu nhân sự theo độ tuổi và giới tính



### SCG Group luôn chú trọng đến người lao động với các chính sách đối với người lao động như sau:

Nhân lực là nhân tố không thể thiếu để tạo ra giá trị doanh nghiệp, do đó SCG Group luôn nỗ lực duy trì mức thu nhập ổn định cho người lao động để tạo động lực trong tổ chức cống hiến và yên tâm công tác gắn bó lâu dài với Công ty, cụ thể:

#### Chính sách tuyển dụng

- Tuyển dụng công khai, minh bạch trên các phương tiện đại chúng và duy trì thu nhập ổn định cho người lao động để tạo động lực trong tổ chức cống hiến và yên tâm công tác gắn bó lâu dài với Công ty.
- Tuyển dụng đúng người, đúng tiêu chuẩn và bố trí đúng việc nêu tại bản mô tả vị trí công việc.
- Các quy trình, quy định và tiêu chuẩn tuyển dụng áp dụng theo quy định chung mà không có sự phân biệt, đối xử về giới tính, tôn giáo, các vùng miền/địa phương.
- Ứng viên không phải trả bất kỳ chi phí nào cho việc tham gia tuyển dụng lao động tại SCG Group.

#### Chính sách đào tạo

Hằng năm để nâng cao và trau dồi trình độ nghiệp vụ của người lao động, Công ty thường xuyên tổ chức những khóa đào tạo nội bộ và những chương trình huấn luyện chuyên môn tùy theo đặc thù công việc của người lao động. Mặt khác, Công ty luôn khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động tham gia học tập nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, tay nghề, đáp ứng yêu cầu công việc.

#### Chính sách lương/thưởng

Chính sách lương, thưởng đều được xây dựng trên căn cứ:

- Đảm bảo mức lương, thưởng gắn liền với kết quả công việc, giá trị đóng góp của CBNV vào kết quả hoạt động kinh doanh của SCG.
- Cạnh tranh trên thị trường.
- Công bằng, minh bạch.
- Hệ thống đãi ngộ của SCG Group bao gồm:

**Thu nhập:** hàng tháng sẽ được tính dựa trên với kết quả công việc, giá trị đóng góp của CBNV để tính lương, thưởng

**Thưởng hiệu suất:** khoản thưởng dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của đơn vị và kết quả hoàn thành công việc của CBNV.

**Hỗ trợ:** tùy theo tính chất công việc một số vị trí sẽ có hỗ trợ đi lại, điện thoại...

**Phúc lợi xã hội:** Bảo hiểm xã hội/ Bảo hiểm y tế, hỗ trợ tiền taxi cho người lao động đi công tác, tiền ăn giữa ca cho người lao động làm việc trực tiếp, phúc lợi được trích lập.

#### An toàn lao động

SCG Group hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nên đặc biệt chú trọng vấn đề an toàn lao động. Công tác bảo hộ lao động, công tác huấn luyện an toàn vệ sinh lao động được Công ty thực hiện thường xuyên, người lao động mới được tuyển dụng đều được huấn luyện an toàn lao động, các thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động, bảo hộ lao động được trang bị kịp thời, đúng quy định từng chức danh ngành nghề, CBNV được khám sức khỏe và theo dõi bệnh nghề nghiệp.

#### Chính sách nhân sự khác

- Chính sách chăm sóc sức khỏe: Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như BHXH, BHYT, BHTN, Công ty còn mua Bảo hiểm tai nạn 24/24.
- Phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng: Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho CBNV, tạo điều kiện để tất cả CBNV dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần để làm việc tốt hơn và là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị phòng ban. Ngoài ra, tùy thuộc vào mục tiêu và kết quả hoạt động kinh doanh, Công ty sẽ hỗ trợ các hoạt động Teambuilding - nghỉ dưỡng cho CBNV.
- Thưởng những dịp đặc biệt trong năm: Vào các dịp Lễ Tết như Tết Dương lịch, Tết Âm lịch, Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động, Tết Trung thu, Tết thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, sinh nhật Công ty... CBNV sẽ được tiền thưởng. Bên cạnh đó, Công ty còn có những trợ cấp khác cho CBNV như trợ cấp thăm hỏi khi ốm đau, gia đình có tang; gia đình gặp khó khăn đặc biệt, người lao động nữ sinh con hoặc chồng có vợ sinh con, trợ cấp hỗ trợ công việc như phụ cấp điện thoại, tiền ăn trưa.
- Chính sách hỗ trợ cho CBNV gắn bó với Công ty được mua nhà thuộc các dự án của công ty với giá ưu đãi.

## 3

## Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Các khoản đầu tư lớn: Không có

### 3.1. Tình hình thực hiện các dự án

#### a. Công trình “Dự án Sunshine Crystal River”

<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
<b>Vị trí</b>	Ô đất CT01, khu đô thị Nam Thăng Long, giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 445.230 m <sup>2</sup> <b>Gồm:</b> 05 tòa cao 40 tầng, 3 tầng hầm và 60 căn biệt thự thấp tầng <b>Loại hình:</b> Căn hộ cao cấp <b>Số lượng sản phẩm:</b> 995 căn hộ + 60 căn biệt thự
<b>Tổng mức đầu tư</b>	Dự kiến 3.294,54 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	



## b. Công trình “Dự án Sunshine Capital Tay Thang Long”

<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La
<b>Vị trí</b>	Ô đất TT6-2 thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, Phường Tây Tựu, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 13.001 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 30.452 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Villas, Shophouse <b>Số lượng sản phẩm:</b> 16 căn biệt thự & 32 căn Shophouse
<b>Tổng mức đầu tư</b>	597 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Khởi công 06/2021</li><li>• Hoàn thành các hạng mục thi công, đã bàn giao tới khách hàng.</li></ul>



## c. Công trình “Dự án Sunshine Golden River”

<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
<b>Vị trí</b>	Lô CTO2A Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 9.004 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 77.025 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Căn hộ cao cấp & Shophouse <b>Số lượng sản phẩm:</b> 217 căn hộ và 27 căn Shophouse
<b>Tổng mức đầu tư</b>	2.300 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	Đã hoàn thiện thi công, bao gồm hơn 200 căn hộ hạng sang và gần 30 căn shophouse



## d. Công trình “Dự án Sunshine Green Iconic”

<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên</b>
<b>Vị trí</b>	Lô đất CT7, Phường Phúc Đồng, Quận Long Biên, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 16.770 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 89.487 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Căn hộ cao cấp <b>Quy mô xây dựng:</b> 4 tòa tháp (A-B-C-D) cao 15 tầng và 2 tầng hầm <b>Số lượng sản phẩm:</b> 384 căn hộ
<b>Tổng mức đầu tư</b>	2.143 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Khởi công: 05/2022</li><li>• Hoàn thành cốt nóc cuối năm 2023</li><li>• Hoàn thành công tác thi công xây, trát ngoài bề mặt nhà</li><li>• Đang thi công điện nước, điện nhẹ, PCCC, trát trong và ngoài các hạng mục thi công khác</li><li>• Hoàn thành dự kiến: Quý 3/2024</li></ul>



## e. Công trình “Dự án Sunshine Sky City”

<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Công ty TNHH Dynamic Innovation</b>
<b>Vị trí</b>	Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 42.548,8 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 506.790 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Căn hộ hạng sang và Văn phòng đa năng <b>Quy mô xây dựng:</b> 09 tòa cao 26-36-38 tầng và 02 tầng hầm <b>Số lượng sản phẩm:</b> 3.455 căn (Căn hộ: 2.264 căn, Văn phòng đa năng: 1.191 khu)
<b>Tổng mức đầu tư</b>	13.500 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Đã hoàn thành tòa S1</li><li>• Thi công kết cấu phần hầm: S2, S3, S4 hoàn thành khoảng 98%</li><li>• Thi công kết cấu phần thân: Đang triển khai đến nay tòa S2 sàn tầng 28, tòa S3 sàn tầng 33, tòa S4 sàn tầng 36. Dự kiến Quý II/2025 hoàn thành bàn giao công trình</li><li>• Các tòa S5-S9: Đang thực hiện các thủ tục pháp lý</li></ul>



## f. Công trình “Dự án Sunshine Heritage Ha Noi”

<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh</b>
<b>Vị trí</b>	10 xã: Xuân Đình, Võng Xuyên, Vân Phúc, Thượng Cốc, Ngọc Tảo, Thanh Đa, Tam Thuận, Tam Hiệp, Hiệp Thuận và xã Long Xuyên – Huyện Phúc Thọ, Thành phố Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 2.305.271 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 1.202.515 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Biệt thự để ở kết hợp nghỉ dưỡng cao cấp <b>Quy mô xây dựng:</b> 05 phân khu <b>Số lượng sản phẩm:</b> 1.754 căn
<b>Tổng mức đầu tư</b>	26.089 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đang thi công hạ tầng, cây xanh</li> <li>• Biệt thự và các hạng mục còn lại: Đang thực hiện các thủ tục pháp lý</li> </ul>



## g. Công trình “Dự án Sunshine Royal Capital”

<b>Chủ đầu tư</b>	<b>Công ty TNHH Phát triển khu đô thị Nam Thăng Long</b>
<b>Vị trí</b>	Ô đất TT-01 đến TT-19, CX-01 đến CX-04 Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ và phường Đồng Ngạc, quận Bắc Từ Liêm TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 109.255 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 216.996 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Villas, Shophouse <b>Số lượng sản phẩm:</b> 234 căn Shophouse, Villas
<b>Tổng mức đầu tư</b>	2.133 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	Khởi công T3/2024 Dự kiến hoàn thành T12/2024



## h. Công trình “Dự án Sunshine Wonder Tower”

<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
<b>Vị trí</b>	Lô đất TM13, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Xuân Đỉnh, Quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất:</b> 52.096 m <sup>2</sup> <b>Diện tích sàn xây dựng:</b> 472.039 m <sup>2</sup> <b>Loại hình:</b> Khách sạn & Văn phòng đa năng <b>Quy mô xây dựng:</b> 05 tòa cao 35-39-47 tầng và 04 tầng hầm <b>Số lượng sản phẩm:</b> 2.247 phòng (307 phòng khách sạn và 1.940 văn phòng đa năng)
<b>Tổng mức đầu tư</b>	14.570 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	Đang điều chỉnh thiết kế Dự kiến cất nóc Quý 4/2025



## i. Công trình “Dự án Sunshine Grand Capital”

<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư DIA
<b>Vị trí</b>	Xã Tân Lập, Huyện Đan Phượng, TP. Hà Nội
<b>Quy mô dự án</b>	<b>Diện tích đất toàn dự án:</b> Gần 71 ha <b>Loại hình:</b> Biệt thự, nhà liền kề <b>Số lượng sản phẩm:</b> 2.448 căn
<b>Tổng mức đầu tư</b>	13.628 tỷ đồng
<b>Tiến độ triển khai</b>	• Đang trong giai đoạn chuẩn bị triển khai





## 3.2. Các Công ty con, Công ty liên kết:

### Công ty Cổ phần S - Decoro

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	623,39	236,97
Doanh thu thuần	316,94	263,54
Tài sản ngắn hạn	620,83	167,83
Tài sản dài hạn	2,56	69,13
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	17,17	11,68
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9,64	5,60
Lợi nhuận trước thuế	16,95	11,62
Lợi nhuận sau thuế	13,74	9,28

Năm 2023 Công ty Cổ phần S - Decoro đã thi công hoàn thiện và bàn giao các dự án: Thay đổi nhận diện thương hiệu Ngân hàng Kiên Long Bank tại các chi nhánh và phòng giao dịch trên toàn quốc. Hoàn thiện các hạng mục nội thất dự án Sunshine Golden River; hoàn thiện bàn giao khối văn phòng làm việc cho các chủ đầu tư tại các dự án như: Sunshine Center, văn phòng TD Sunshine Sài Gòn (Sky City Sài Gòn), văn phòng CTCP Tập đoàn Real Tech ... và nhiều dự án đầu tư cá nhân khác trên cả nước.

Năm 2024 tiếp tục triển khai bản vẽ kỹ thuật và thi công hoàn thiện các dự án:

- Triển khai bản vẽ kỹ thuật các dự án: Sunshine Royal Capital, Sunshine Green Iconic, Sunshine Crystal River, Sunshine Heritage Ha Noi, Sunshine Grand Capital, Sunshine Marina Phú Yên.
- Thi công hoàn thiện các dự án: hạng mục nội thất dự án Sunshine Diamond River (tháp C), một số các Villa, biệt thự, căn hộ cá nhân khác trên toàn quốc.



## Công ty Cổ phần Sunshine - Design

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
Tổng tài sản	107,66	113,70
Doanh thu thuần	0	85,27
Tài sản ngắn hạn	92,57	106,41
Tài sản dài hạn	15,08	7,29
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(18,78)	(1,33)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	15,46
Lợi nhuận trước thuế	(18,88)	(1,22)
Lợi nhuận sau thuế	(18,88)	(1,22)

Công ty Cổ phần Sunshine - Design đã và đang triển khai hồ sơ thiết kế các dự án thuộc Tập đoàn Sunshine giai đoạn 2023-2024: Sunshine Royal Capital, Sunshine Green Iconic, Sunshine Crystal River, Sunshine Heritage Ha Noi, Sunshine Grand Capital, Sunshine Marina Phú Yên, Sunshine Hilltop Hotels & Resorts, Sunshine Diamond River, Sunshine Sky City.

## 4

### Tình hình tài chính

#### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	7.505	6.799	(-9,41)
Doanh thu thuần	1.742	793,59	(-54,44)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	86,82	28,69	(-66,95)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	133,30	52,96	(-60,27)
Lợi nhuận trước thuế	78,96	24,67	(-68,75)
Lợi nhuận sau thuế	35,74	21,11	(-40,93)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	0

(Nguồn: Số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2023)

## 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	0,95	1,25	
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	lần	0,91	1,18	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:</b>				
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	84,81	82,92	
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	558,3	485,52	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:</b>				
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/hàng tồn kho bình quân)	vòng	7,06	2,52	
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/tổng tài sản bình quân)	vòng	0,28	0,11	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:</b>				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,05	2,66	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,14	1,82	
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,48	0,31	
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	7,65	6,67	



## 5

## Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

## 5.1. Cổ phần

- **Số lượng cổ phần niêm yết:** 85.000.000 cổ phần
- **Số lượng cổ phần đang lưu hành:** 85.000.000 cổ phần
- **Trong đó:**
  - Số cổ phần tự do chuyển nhượng: 85.000.000 cổ phần
  - Hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần
- **Cổ phiếu quỹ:** 0 cổ phần
- **Mệnh giá cổ phần:** 10.000 VND

## 5.2. Cơ cấu cổ đông

(tính đến ngày 21/03/2024)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>I Trong nước</b>					
1	Tổ chức	2	3.477.526	34.775.260.000	4,091
2	Cá nhân	168	81.519.372	815.193.720.000	95,905
<b>II Nước ngoài</b>					
1	Tổ chức	2	700	7.000.000	0,001
2	Cá nhân	3	2.402	24.020.000	0,003
<b>III Cổ đông lớn</b>					
1	Tổ chức	-	-	-	-
2	Cá nhân	2	28.042.500	280.425.000.000	32,99
<b>IV Cổ đông nhỏ</b>					
1	Tổ chức	4	3.478.226	34.782.260.000	4,09
2	Cá nhân	169	53.479.274	534.792.740.000	62,92
<b>Tổng cộng</b>		<b>175</b>	<b>85.000.000</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100</b>

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 50%

Cổ đông lớn nắm giữ &gt;5% (tính đến ngày 21/03/2024)

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức (người đại diện)	Phân loại cổ đông		Số CMND CCCD	Ngày cấp	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ CP nắm giữ (%)
		Cổ đông nhà nước	Cổ đông lớn				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Đỗ Anh Tuấn		x	038075000062	09/07/2014	19.542.500	22,99
2	Đỗ Văn Trường		x	038079011647	09/12/2019	8.500.000	10,00

## 5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của Công ty

Thời gian theo GCNĐKDN	Vốn điều lệ trước tăng vốn (VND)	Vốn điều lệ tăng thêm (VND)	Vốn điều lệ sau tăng vốn (VND)	Hình thức tăng vốn
08/07/2020	100.000.000.000	400.000.000.000	500.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
30/08/2021	500.000.000.000	350.000.000.000	850.000.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng

## 5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ: (không có)

## 5.5. Các chứng khoán khác: (không có)

# III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
2. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
3. NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
4. KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
5. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## 1

## Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2023 vẫn là một năm đầy khó khăn với nền kinh tế cả nước nói chung và ngành xây dựng nói riêng. Là ngành có liên quan mật thiết tới bất động sản, khi thị trường gặp khó, các doanh nghiệp xây dựng bị ảnh hưởng trực tiếp, lợi nhuận sụt giảm, dòng tiền kinh doanh luân chuyển chậm, nợ vay, nợ đọng tăng, cơ hội tiếp cận vốn bị hạn chế. Hơn nữa, mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều giải pháp cho thị trường trái phiếu nhưng niềm tin của nhà đầu tư vẫn chưa được khôi phục hoàn toàn. Do đó, các doanh nghiệp đang phải chịu áp lực rất nhiều để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, doanh số nhiều doanh nghiệp đã giảm tới gần 50% so với cùng kỳ năm 2022, phần lớn các doanh nghiệp phải cắt giảm lao động, giảm lương...

Trong bối cảnh đó, SCG đã cố gắng nỗ lực khắc phục những khó khăn và thực hiện quyết liệt các biện pháp quản lý, kiểm soát chặt chẽ và tiết giảm tối đa chi phí sản xuất kinh doanh, SCG đạt được kết quả kinh doanh như sau: Tổng doanh thu năm 2023 của SCG đạt 1.272 tỷ đồng đạt tỷ lệ 63,60% so với kế hoạch đề ra trong đó doanh thu thuần năm 2023 của SCG đạt 793 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 21,11 tỷ đồng đạt tỷ lệ 70,37 so với kế hoạch đã đưa ra.

Kết quả này sẽ là động lực to lớn để Ban Điều hành đặt mục tiêu phấn đấu để thúc đẩy tăng trưởng kinh doanh cũng như hoàn thành tốt mọi kế hoạch đã đề ra.

## 2

## Tình hình tài chính

## a. Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	5.965	5.204	(12,76)
Tiền và các khoản tương đương tiền	29,47	117,35	298,18
Đầu tư tài chính ngắn hạn	230	-	(100)
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.430	4.742	(12,67)
Hàng tồn kho	272,7	316,25	15,97
Tài sản ngắn hạn khác	3,2	28,81	797,90
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	1.539	1.594	3,56
Các khoản phải thu dài hạn	1.500	1.567	4,52
Tài sản cố định	10,01	7,74	(22,69)
Tài sản dở dang dài hạn	0,78	0,78	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	28,73	18,04	(37,18)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>7.505</b>	<b>6.799</b>	<b>(9,41)</b>

(Nguồn: số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2023)

Tổng tài sản của SCG đạt 6.799 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2023, trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm 76,55% và tài sản dài hạn chiếm 23,45%. So với năm 2022, tổng tài sản giảm 706 tỷ đồng so với năm 2022 (tương ứng 9,41%). Trong đó:

• **Tài sản ngắn hạn** là 5.204 tỷ đồng giảm 761 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2022 (tương ứng giảm 12,76%), chủ yếu do đầu tư tài chính ngắn hạn và các khoản phải thu ngắn hạn khác giảm. Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm là do khoản Đầu tư vào Trái phiếu Thủ Thiêm của SCG đã thực hiện bán lại trước hạn cho Bên phát hành Trái phiếu. Các khoản phải thu ngắn hạn giảm do SCG thực hiện thi công và nghiệm thu thanh toán theo hình thức gói thầu, các công việc đã được nghiệm thu sẽ được chủ đầu tư thanh toán theo cam kết hai bên, phần phải thu là các hồ sơ đang trong quá trình thực hiện thanh toán.

• **Tài sản dài hạn** là 1.594 tỷ đồng, tăng 55 tỷ đồng so với cùng kỳ 2022 (tương ứng tăng 3,57%), chủ yếu do các khoản phải thu về cho vay dài hạn tăng. Khoản phải thu dài hạn tăng là khoản phải thu về cho vay của Công ty con - CTCP S - Decoro được gia hạn thêm thời gian cho vay 18 tháng kể từ ngày 03/01/2023.

Tổng nợ phải trả của Tập đoàn tại thời điểm cuối năm 2023 ở mức 5.637 tỷ đồng, giảm 728 tỷ đồng (tương ứng giảm 11,43%) so với mức 6.365 tỷ đồng cùng kỳ năm 2022, chủ yếu từ khoản mục phải trả người bán, người mua trả tiền trước. Trong đó:

- Nợ ngắn hạn là 4.156 tỷ đồng, chiếm 73,72% Nợ phải trả, giảm 33,48% so với cùng kỳ năm trước. Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước giảm lần lượt là 23,41% và 62,83% do SCG thực hiện thanh toán gói thầu cho nhà thầu theo khối lượng nghiệm thu thi công, hồ sơ đủ điều kiện thanh toán. Đồng thời, giảm trừ các khoản ứng trước của Chủ đầu tư theo khối lượng nghiệm thu phát sinh trong năm mà hai bên đã ký. Chi tiết tại thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2023 - từ trang 20, mục 13 đến trang 23, mục 18.

- Nợ dài hạn là 1.481 tỷ đồng, chiếm 26,28% Nợ phải trả, tăng 1.160,16% so với cùng kỳ năm trước. Tất cả các khoản vay và nợ tài chính dài hạn đều được đánh giá là có khả năng trả nợ. Chi tiết tại thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất sau kiểm toán năm 2023 - trang 23 và trang 24, mục 19.

- Vốn chủ sở hữu của SCG tại thời điểm cuối năm 2023 đạt 1.161 tỷ đồng, tăng 21 tỷ đồng (tương ứng tăng 1,85%) so với cùng kỳ năm 2022. Kết quả kinh doanh của năm tài chính 2023 có lợi nhuận. Trong năm, Công ty không thực hiện chia lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước dẫn đến Vốn chủ sở hữu cuối năm 2023 tăng.

- Do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là hoạt động xây dựng và các đối tác là doanh nghiệp trong nước nên Công ty không bị ảnh hưởng nhiều của tỉ lệ giá hối đoái.

## b. Tình hình nợ phải trả

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022 (tỷ đồng)	Năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ % tăng/giảm năm 2023 so với năm 2022
<b>C</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>6.365</b>	<b>5.637</b>	<b>(11,43)</b>
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>6.247</b>	<b>4.156</b>	<b>(33,48)</b>
1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	882,6	675,95	(23,41)
1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	612,51	227,7	(62,83)
1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	70,2	38,07	(45,76)
1.4	Phải trả người lao động	18,11	15,62	(13,75)
1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.173	1.063	(9,41)
1.6	Phải trả ngắn hạn khác	22,18	113,27	410,51
1.7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.468	2.022	(41,69)
1.8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0,062	0,062	0
<b>2</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>117,58</b>	<b>1.481</b>	<b>1.160,16</b>
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	117,58	1.481	1.160,16
<b>D</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.140</b>	<b>1.161</b>	<b>1,85</b>

(Nguồn: số liệu theo BCTC hợp nhất năm 2023)

## 3

## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

### a. Về hoàn thiện cơ cấu tổ chức, quản lý Công ty

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục thực hiện rà soát, sửa đổi, bổ sung hệ thống các nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ; tăng cường kiểm soát nội bộ để nâng cao chất lượng sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty luôn tập trung phát triển nguồn nhân lực; Ban Lãnh đạo Công ty đã chú trọng kiện toàn mô hình tổ chức, bộ máy quản lý, điều hành theo hướng gọn nhẹ, hiệu quả và chuyên môn hóa; linh hoạt điều chuyển nhân sự giữa các dự án phù hợp với tình hình thực tế để đảm bảo hiệu quả sử dụng lao động.

### b. Về chính sách phúc lợi cho cán bộ nhân viên

Công ty luôn quan tâm tới đời sống và môi trường làm việc cho người lao động. Bên cạnh các chế độ về bảo hiểm, an toàn lao động mà Bộ luật lao động quy định, Công ty còn áp dụng các tiêu chuẩn về lao động khác để đảm bảo các quyền lợi của người lao động.

Công tác tiền lương thưởng luôn được lãnh đạo Công ty quan tâm hàng đầu. Công ty luôn đã xây dựng hệ thống thang bảng lương và ban hành các quy chế trả lương, trả thưởng rất linh hoạt.

Hàng tháng, Công ty tổ chức định kỳ các buổi sinh hoạt nội bộ nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn kết CBNV trong các phòng ban với nhau.

### c. Về công tác quản lý lĩnh vực thi công

Quy trình cung cấp và quản lý vật tư, thiết bị được cập nhật, và điều chỉnh. Công tác quản lý trang thiết bị, vật tư, tài sản được chú trọng và đẩy mạnh theo phương châm kiểm soát chặt chẽ, lưu chuyển phù hợp. Tinh thần tiết kiệm được phổ biến tới toàn thể các Ban Điều hành Dự án và các cán bộ nhân viên. Hiệu quả của việc sử dụng và quản lý và luân chuyển vật tư, trang thiết bị được cải thiện rõ ràng.

### 4.1. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024

Thị trường bất động sản đang được đánh giá “ấm lên” sau nhiều giải pháp tháo gỡ dồn dập từ phía Chính phủ. Đến nay, các tín hiệu phục hồi và phát triển thị trường ngày càng rõ nét, nhiều dự án tổng thầu SCG thi công xây dựng được đẩy mạnh với quỹ hàng cao cấp, sản phẩm chất lượng đang rất hút khách. Trên cơ sở đó, SCG đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

Tiêu chí	Kế hoạch năm 2024 (tỷ đồng)
Tổng doanh thu	5.000
Lợi nhuận sau thuế	100

### 4.2. Chiến lược phát triển công ty để đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2024

Ngành xây dựng là một trong những ngành quan trọng của nền kinh tế Việt Nam. Hướng tới năm 2024, ngành xây dựng phải đối diện với nhiều thách thức lớn do lạm phát tăng cao và tình hình chính trị, tài chính thế giới có nhiều biến động khó lường, trong nước thị trường bất động sản đóng băng. Tuy nhiên không phải tất cả đều tiêu cực, triển vọng và cơ hội của ngành xây dựng có thể cải thiện hơn trong năm 2024 do các chính sách hỗ trợ của Đảng, Chính phủ và các Bộ, Ban, Ngành đã được ban hành sẽ có tác động rõ nét vào nền kinh tế. Do vậy, để bắt nhịp với sự chuyển đổi của nền kinh tế trong thời gian tới, Ban Điều hành đề xuất một số phương hướng, chiến lược phát triển như sau:

- Về công tác đầu tư:** Đôn đốc, kiểm tra, giám sát kỹ thuật chất lượng, tiến độ thi công các công trình theo tiêu chuẩn khắt khe, đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ với chất lượng vượt trội; tổ chức các hoạt động tuyên truyền chuyên nghiệp, hiệu quả, quảng bá thương hiệu của Công ty với các đối tác trong và ngoài nước; tăng cường mở rộng thi công, tìm kiếm hợp tác đầu tư để luôn sẵn sàng đáp ứng năng lực tổng thầu thi công thêm các dự án trọng điểm.
- Về công tác quản lý:** Hoàn thiện các quy chế tổ chức làm việc, thực hiện các phương pháp sắp xếp, cải tiến sản xuất và xây dựng mô hình quản lý phù hợp với thực tế; phân tích đánh giá hiệu quả sản xuất kinh doanh, kiểm soát thường xuyên quá trình triển khai, đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp, cạnh tranh với thị trường theo từng giai đoạn.
- Về hoạt động sản xuất và công nghệ:** Tăng cường ứng dụng và trang bị những thành tựu khoa học và công nghệ tiên bộ hiện đại vào quá trình sản xuất, kinh doanh nhằm nâng cao chất lượng thiết kế, thi công, giảm chi phí, nâng cao năng suất lao động, rút ngắn tiến độ, nâng cao chất lượng và giảm giá thành công trình; ứng dụng công nghệ 4.0, công trình xanh – thông minh với hệ thống dịch vụ tiện ích đầy đủ và hiện đại để nâng tầm chất lượng sống cho khách hàng, kiến tạo giá trị sống bền vững.
- Về công tác phát triển nguồn nhân lực:** Xây dựng kế hoạch và chú trọng thực hiện chương trình đào tạo thường xuyên để phát triển nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tay nghề, bổ sung cán bộ nhân viên đáp ứng nhu cầu sản xuất, quản lý; xây dựng và chỉ đạo thực hiện kế hoạch công tác thi đua khen thưởng tạo động lực làm việc và gắn kết với công ty; ban hành các quy chế nhằm duy trì trật tự kỷ cương làm việc tại công ty.
- Về tài chính:** Xây dựng kế hoạch huy động vốn trung, dài hạn, huy động kịp thời các nguồn vốn sẵn có vào hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo lập và sử dụng các nguồn tài chính hiệu quả, đảm bảo tăng cường tiết kiệm trong chi phí hạ giá thành, tăng nhanh tích lũy nội bộ; quản lý chặt chẽ và thường xuyên kiểm tra việc sử dụng các nguồn vốn.

### 5.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, rác thải)

Thế giới đang phải đối mặt với những thách thức toàn cầu về sự gia tăng dân số, sự cạn kiệt của nguồn năng lượng hóa thạch, tác động bất lợi của biến đổi khí hậu, sự gia tăng chất thải và ô nhiễm môi trường do các hoạt động sản xuất công nghiệp, nông nghiệp, xây dựng, phương tiện giao thông, tiêu dùng...; qua số liệu nghiên cứu và đánh giá cho thấy, lĩnh vực xây dựng tiêu thụ khoảng 37 - 40% tổng tiêu thụ năng lượng và phát thải khoảng trên 30% tổng lượng khí nhà kính. Xây dựng là một trong những ngành tiêu dùng năng lượng rất lớn, ở hầu hết các giai đoạn trong chu trình sống của công trình. Bởi vậy, trong điều kiện biến đổi khí hậu hiện nay, vấn đề tiết kiệm năng lượng trong xây dựng cần được tính đến ở mọi giai đoạn xây dựng.

Ban Lãnh đạo luôn quán triệt tới toàn thể nhân viên trong công ty hình thành thói quen về sử dụng năng lượng tiết kiệm, chống lãng phí, sử dụng có hiệu quả các nguồn năng lượng tài nguyên năng lượng, tài nguyên nước trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty chỉ sử dụng điện chủ yếu cho chiếu sáng, thiết bị văn phòng và hệ thống cơ điện – kỹ thuật trong văn phòng và ở những công trường thi công công trình.

Các nguyên vật liệu được SCG Group sử dụng trong quá trình thi công đều được Công ty lựa chọn từ các nhà cung cấp uy tín, chất lượng. Các loại vật liệu không nung, sản phẩm cách nhiệt có khả năng ngăn bức xạ mặt trời được công ty ưu tiên áp dụng để giảm thiểu tác động với môi trường.

Trong quá trình xây dựng, Công ty luôn đề cao việc giám sát sử dụng nước và xử lý nước thải trong thi công: các công trình có bố trí các biện pháp xử lý nước thải tạm thời; hệ thống thoát nước có lạng chặn để giữ lại các chất thải như rác, vật liệu xây dựng dư thừa; sau quá trình thi công các vật liệu dư thừa và chất thải sau xử lý được chuyển chở đến nơi quy định không gây ô nhiễm. Tại văn phòng làm việc của Công ty, các đơn vị trực thuộc chỉ sử dụng nước sinh hoạt, không sử dụng để sản xuất, chế biến ra các sản phẩm khác. Công ty nộp tiền phí xử lý nước thải đầy đủ theo thông báo của đơn vị cấp nước.

SCG Group luôn hướng đến thực hiện các loại hình công trình xanh – thông minh từ căn hộ cao cấp, shophouse, villas đến trung tâm thương mại, trường học. Qua đó, góp phần đảm bảo an ninh năng lượng, bảo vệ môi trường, hướng tới mục tiêu tăng trưởng xanh, phát triển đô thị thông minh và bền vững.

### 5.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

SCG Group luôn chú trọng đến người lao động và có các chính sách lương thưởng phù hợp duy trì mức thu nhập ổn định cho người lao động để tạo động lực yên tâm công tác và gắn kết lâu dài với công ty, cụ thể:

- Tiếp tục duy trì và phát huy những chính sách về lương và các loại phụ cấp đã được cán bộ và người lao động đánh giá khá tốt.
- Thống nhất các hình thức khen thưởng và các mức thưởng đa dạng, linh hoạt dựa theo kết quả hoạt động kinh doanh của đơn vị và kết quả hoàn thành công việc của CBNV.
- Phúc lợi của người lao động: Bảo hiểm xã hội/ Bảo hiểm y tế, hỗ trợ tiền tàu xe cho người lao động đi công tác,... được công ty thực hiện đầy đủ theo quy định của Nhà nước về quyền lợi của người lao động.
- Công ty thường xuyên tổ chức những khóa đào tạo nội bộ và những chương trình huấn luyện chuyên môn tùy theo đặc thù công việc của người lao động.
- An toàn lao động trong xây dựng là vấn đề được công ty đặc biệt chú trọng. Người lao động được trang bị đầy đủ các vật dụng bảo hộ lao động để đảm bảo sức khỏe trong suốt quá trình làm việc và hoàn thiện công trình. Công tác huấn luyện an toàn lao động cho người lao động cũng được Công ty thực hiện thường xuyên.

### 5.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Tại các dự án xây dựng thường phát sinh tiếng ồn trong công trường thi công cũng như trong quá trình chuyên chở vật liệu tập kết vật liệu và vận chuyển vật liệu, điều đó gây ảnh hưởng không nhỏ đến cuộc sống của người dân xung quanh. Chính vì ý thức được trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng địa phương đảm bảo tiếng ồn luôn ở mức cho phép nên công ty luôn đào tạo kỹ thuật viên, nhân viên, công nhân công trình nâng cao ý thức trong quá trình thi công để hạn chế các thao tác gây tiếng ồn lớn; cách ly nguồn ồn với các khu dân cư bằng cách tăng cường các lớp che xung quanh công trình, trồng cây xanh quanh khu vực có nguồn gây ồn; kiểm tra và có biện pháp bảo trì bảo dưỡng định kỳ cho các máy móc, thiết bị thi công để hạn chế tiếng ồn do máy móc, thiết bị cũ hỏng gây ra.

Bên cạnh đó, công ty nhận định công tác xã hội là cầu nối để doanh nghiệp gắn kết, chia sẻ với cộng đồng để cùng phát triển. Với sự chung tay của toàn thể cán bộ nhân viên, SCG Group thường xuyên tổ chức các hoạt động thiết thực nhằm hỗ trợ cộng đồng bằng tinh thần tương thân tương ái.

Việc thiết kế và phát triển các công trình xanh – thông minh đã góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, giúp dân cư có cuộc sống dễ chịu, thoải mái, tiện lợi trong không gian sống xanh, bền vững và an toàn sức khỏe. Bên cạnh đó, việc phát triển đô thị theo hướng xanh, bền vững cũng đóng góp to lớn cho sự phát triển của bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị.

Công ty tiếp tục hoàn thành tốt các mục tiêu phát triển bền vững, bảo vệ môi trường, đóng góp cho xã hội và cộng đồng. Là một công ty thi công trong lĩnh vực xây dựng, Công ty sử dụng một lượng lớn nhân công tại địa phương. Công ty cũng luôn chú trọng đến công tác đào tạo và chăm lo đời sống người lao động, nhờ đó góp phần tạo nguồn công nhân việc làm ổn định cho người dân tại địa phương và khu vực lân cận.



## IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
3. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ





# 1

## Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của công ty

### • Công tác kinh doanh

Năm 2023, nền kinh tế thế giới và Việt Nam tiếp tục bị ảnh hưởng nặng nề, thậm chí mức độ ảnh hưởng sâu và rộng hơn đến từ các tác nhân cả trong và ngoài nước như: tình hình xung đột Nga – Ukraine vẫn diễn biến phức tạp, chính sách tiền tệ thắt chặt, lạm phát tăng cao, FED tăng lãi suất, thị trường vốn khác như thị trường chứng khoán diễn biến xấu do ảnh hưởng bởi các cá nhân, tổ chức thao túng thị trường, và sự xuất hiện thêm nhiều yếu tố mới đã làm tăng thêm khó khăn, thách thức.

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua kế hoạch tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt là 2000 tỷ đồng và 30 tỷ đồng. Mặc dù thực tế năm 2023, Công ty đã không đạt được kết quả như kế hoạch đề ra, nhưng dưới sự chỉ đạo quyết liệt của HĐQT cũng như quyết tâm của Ban Điều hành cùng sự đoàn kết và nỗ lực của toàn thể cán bộ công nhân viên, sự ủng hộ của Quý cổ đông, những kết quả Công ty đạt được cũng rất đáng được ghi nhận:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Tổng doanh thu	2.000	1.272	63,6
2	Lợi nhuận sau thuế	30	21,11	70,37

### Công tác quản lý tài chính

SCG Group cũng đã có những chiến lược, kế hoạch phù hợp về công tác quản lý tài chính để ứng phó với những khó khăn, thách thức như:

- Lập và kiểm soát kế hoạch doanh thu, dòng tiền, sản lượng hàng tháng. Theo dõi và kiểm soát thường xuyên các chỉ số tài chính.
- Kiểm soát vốn vay ở mức hợp lý, các chi phí đảm bảo tính chính xác, minh bạch và đồng bộ về số liệu.
- Duy trì và phát triển mối quan hệ với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng để đảm bảo nguồn vốn hoạt động cũng như có những giải pháp tài chính tối ưu.

### Công tác truyền thông thương hiệu

Trong năm 2023, SCG Group tập trung ở các công tác về quản lý chặt chẽ hình ảnh các công trường, chất lượng thi công và chất lượng bàn giao các dự án nhằm khẳng định vị thế của mình; đồng bộ nhận diện thương hiệu trên các kênh truyền thông và hệ thống công ty.

### Công tác nhân sự

- Bổ nhiệm các cán bộ quản lý có năng lực, trách nhiệm và nhiệt tình phục vụ công tác quản lý của các bộ phận chức năng trong Công ty.
- Ban hành các Quy chế quản lý Công ty theo Điều lệ và phù hợp với tình hình thực tế để quản trị Công ty một cách hiệu quả và khoa học.
- Với tình hình khó khăn, nhưng SCG Group cũng đã đảm bảo được chi trả lương cho người lao động đúng thời hạn và đầy đủ; thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về BHYT, BHTN, BHXH,... đối với người lao động.

### Về trách nhiệm với cộng đồng và xã hội

SCG Group luôn đề cao trách nhiệm với cộng đồng và xã hội, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế cho Nhà nước, tuân thủ pháp luật về môi trường, không gây tổn hại đến môi trường thiên nhiên.

# 2

## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Trong năm qua, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tập trung và phát huy mọi nguồn lực để hoạt động theo đúng định hướng, mục tiêu và Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023 đề ra. Ban Lãnh đạo Công ty luôn quan tâm và theo dõi sát tình hình từ công tác nội bộ đến công tác đối ngoại, từ đó, đề xuất nhiều vấn đề, phương hướng quan trọng để HĐQT xem xét và đưa ra những giải pháp để hạn chế những bất lợi của tình hình sản xuất kinh doanh trong năm 2023.

Ban Tổng Giám đốc đã linh hoạt trong việc điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời đã kiểm soát có hiệu quả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; thực hiện tốt vai trò kiểm soát rủi ro ngay từ các bộ phận quản lý trong bộ máy tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh. Ban Tổng giám đốc cũng đã nỗ lực, chủ động nghiên cứu, xây dựng và triển khai nhiều giải pháp trong điều kiện nguồn lực của Công ty trong công tác xây dựng phát huy nội lực, tận dụng ngoại lực.

Quan hệ công việc giữa Ban Tổng Giám đốc và HĐQT, Ban Kiểm soát đúng theo quy chế quản trị của Công ty. Ban Tổng Giám đốc thực hiện quy chế báo cáo thông tin đúng quy định của pháp luật, kịp thời, chính xác và trung thực.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các kế hoạch, phương hướng hoạt động, đảm bảo đúng mục tiêu đề ra. Hội đồng quản trị thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc thông qua việc:

- Theo dõi việc hoàn thành các chỉ tiêu quan trọng trong năm mà Tổng Giám đốc và những người điều hành khác đã cam kết theo kế hoạch đã đề ra;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc và người điều hành khác thực hiện báo cáo kết quả kinh doanh và tình hình hoạt động của Công ty;
- Phối hợp với Ban kiểm soát nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty để từ đó có những kiến nghị thiết thực giúp Tổng Giám đốc và người điều hành khác hoàn thành tốt nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao;
- Tích cực tham gia vào các buổi họp định kỳ khác của Ban Tổng Giám đốc nhằm theo sát các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị đã kiện toàn cơ cấu Ban Tổng Giám đốc để phù hợp với tình hình thực tế, đáp ứng yêu cầu về nhân sự chuyên môn trong quản lý điều hành Công ty thông qua việc miễn nhiệm, bổ nhiệm mới các chức vụ Tổng Giám đốc và miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc trong Công ty.

Năm 2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã rất nỗ lực trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

- Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện định hướng chiến lược của Công ty.
- Trong quá trình hoạt động, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị nhận định năm 2024 với nhiều thách thức lớn đối với Công ty. Để đảm bảo mục tiêu giữ vững ổn định, phát triển bền vững và mang lại lợi ích cho các cổ đông của Công ty, HĐQT đã có những định hướng hoạt động năm 2024 như sau:

#### Giải pháp trong lĩnh vực kinh doanh

- Tập trung quản trị định hướng hoạt động kinh doanh và đưa ra những chỉ đạo kịp thời nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo kế hoạch đề ra;
- Tiếp tục xây dựng và hoàn thành chiến lược sản xuất kinh doanh cho các giai đoạn và tầm nhìn đến năm 2030;
- Chỉ đạo thực hiện tăng cường kiểm soát rủi ro và kiểm soát chi phí để nâng cao hiệu quả.

#### Công tác tài chính

- Chuẩn bị nguồn vốn để luôn sẵn sàng đáp ứng năng lực tổng thầu các dự án với quy mô lớn;
- Bảo đảm phát triển công khai, minh bạch an toàn, ổn định, lành mạnh bền vững.
- Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng để tìm kiếm nguồn vốn với lãi suất ưu đãi.

#### Công tác nhân sự và quan hệ cổ đông

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo cơ hội phát triển và thu nhập cạnh tranh để thu hút nhân tài đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty;
- Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn các đầu mối quản lý nhằm tập trung trong quản lý, linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn lực, tăng hiệu quả, năng suất lao động.
- Đẩy mạnh công tác truyền thông gia tăng giá trị thương hiệu và quan hệ cổ đông cũng như nhà đầu tư.

#### Công tác khác

- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc bám sát và thực hiện các Nghị quyết HĐQT, Nghị quyết ĐHCĐ;
- Duy trì hoạt động công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời theo pháp luật;
- Tập trung triển khai giám sát và định hướng phát triển toàn diện các hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng cường công tác quản trị rủi ro.



## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### 2. BAN KIỂM SOÁT

### 3. CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

### 4. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị SCG Group đã duy trì hoạt động theo quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty với số thành viên HĐQT là 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên không tham gia điều hành, 01 thành viên độc lập.

Ngày 15/04/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua đơn từ nhiệm theo nguyện vọng và miễn nhiệm chức vụ thành viên HĐQT của ông Vũ Anh Phương và ông Nguyễn Việt Hải. Do đó, Đại hội đồng cổ đông đã bầu bổ sung ông Hồ Đức Việt và ông Bùi Văn Tư giữ chức vụ thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028. Cơ cấu HĐQT sau thay đổi như sau:



**Ông Đỗ Văn Trường**

Chủ tịch HĐQT

**Năm sinh:** 1979

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân công nghệ điện tử - viễn thông

**Thời gian bổ nhiệm:** 04/07/2022

Ông Đỗ Văn Trường là cổ đông sáng lập, hiện là Chủ tịch HĐQT của SCG Group. Ông là một trong những cá nhân xây dựng nền móng đầu tiên của CTCP Xây dựng SCG, tiền thân của CTCP Tập đoàn Xây dựng SCG hiện nay. Trước khi được bổ nhiệm là Chủ tịch HĐQT của SCG Group, ông Đỗ Văn Trường đã giữ nhiều vị trí lãnh đạo tại nhiều công ty như: CTCP Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam, CTCP Sao Ánh Dương, CTCP Tập đoàn Sunshine, CTCP Bất động sản Fulland, Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart,... Với bề dày kinh nghiệm trong vị trí lãnh đạo, ông đã góp phần quan trọng vào việc nâng cao vị thế thương hiệu của SCG Group trong lĩnh vực thi công xây dựng

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các Công ty khác:**

- Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Sao Ánh Dương
- Giám đốc – Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng
- Tổng Giám đốc – CTCP Sunshine Cab
- Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine
- Tổng Giám đốc – CTCP S“School
- Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes
- Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – CTCP Bất động sản Fulland
- Tổng Giám đốc/Chủ tịch HĐTV – Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart
- Phó Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Big Gain

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 10%

## Ông Bùi Văn Tư - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Đã được trình bày ở mục 2.1. Danh sách Ban Điều hành

## Ông Nguyễn Quốc Danh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Đã được trình bày ở mục 2.1. Danh sách Ban Điều hành



**Ông Nguyễn Ngọc Sơn**

Thành viên HĐQT độc lập

**Năm sinh:** 1976

**Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Xây dựng đường ô tô và đường thành phố

**Thời gian bổ nhiệm:** 16/4/2019

Ông Nguyễn Ngọc Sơn đã đồng hành cùng Công ty từ những ngày đầu thành lập. Ông giữ nhiều vị trí quan trọng tại các doanh nghiệp và đã từng là Giám đốc dự án của những dự án quy mô lớn, có yêu cầu kỹ thuật điển hình như Dự án đường Hồ Chí Minh đoạn Năm Căn – Đất Mũi, Dự án đầu tư xây dựng Quốc lộ 1A đoạn Nghi Sơn – Cầu Giát, Dự án đường Cao tốc Hạ Long – Hải Phòng.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các Công ty khác:**

- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Sao Ánh Dương
- Phó Tổng Giám đốc – CTCP Tập đoàn Sunshine
- Thành viên HĐQT/Phó Giám đốc – CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 0,51%



**Ông Hồ Đức Việt**

Thành viên HĐQT không điều hành

**Năm sinh:** 1990

**Trình độ chuyên môn:** Cử nhân – Kế toán doanh nghiệp

**Thời gian bổ nhiệm:** 15/4/2023

Trước khi đảm nhiệm vị trí Thành viên HĐQT của SCG Group, ông Hồ Đức Việt có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán – tài chính và đã từng giữ các chức vụ như: Trợ lý Kiểm toán viên, Trưởng phòng Thuế & Tài sản, Kế toán trưởng.

**Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:**

- Thành viên BKS – CTCP KS Group
- Trưởng BKS – CTCP Quản lý tài sản AMG
- Kế toán trưởng – CTCP Tập đoàn Sunshine

**Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:** 0%

## 1.2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị (Không có)

## 1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

### a. Các hoạt động chung

Năm 2023, HĐQT đã có sự linh hoạt, thích ứng nhanh với điều kiện kinh tế vĩ mô, triển khai các biện pháp ứng phó trong hoạt động quản trị dưới bối cảnh nền kinh tế toàn cầu phải đối mặt với nhiều biến động vô cùng bất lợi. Trong năm, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ cũng như bất thường để ra các quyết định chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

phù hợp với thẩm quyền. Các cuộc họp đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm như sau:

- Kiện toàn bộ máy nhân sự điều hành, quản lý;
- Thông qua giao dịch với bên liên quan;
- Thông qua các hoạt động đầu tư theo thẩm quyền;
- Các hoạt động khác theo thẩm quyền.

### b. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2023/SCG/NQ-HĐQT	03/01/2023	Thông qua miễn nhiệm và bổ nhiệm TGD; thay đổi người ĐDPL	100%
2	02/2023/SCG/NQ-HĐQT	05/01/2023	Thông qua ủy quyền TGD ký các hồ sơ giao dịch tại các ngân hàng	100%
3	03/2023/SCG/NQ-HĐQT	17/01/2023	Thông qua giao dịch đối trừ công nợ với các bên liên quan	100%
4	04/2023/SCG/NQ-HĐQT	28/02/2023	Thông qua kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
5	05/2023/SCG/NQ-HĐQT	24/03/2023	Thông qua thời gian, chương trình và tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
6	06/2023/SCG/NQ-HĐQT	30/03/2023	Thông qua báo cáo tài chính tự lập	100%
7	07/2023/SCG/NQ-HĐQT	05/04/2023	Thông qua ký kết Hợp đồng về việc điều chỉnh chi phí thi công với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	100%
8	07/2023/SCG/NQ-HĐQT	11/04/2023	Thông qua cập nhật, sửa đổi tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
9	08/2023/SCG/NQ-HĐQT	13/04/2023	Thông qua ký kết Hợp đồng kinh tế về việc tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023 và in báo cáo thường niên năm 2022 với Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	100%
10	09/2023/SCG/NQ-HĐQT	14/04/2023	Thông qua đề cử ứng viên thành viên HĐQT	100%
11	10/2023/SCG/NQ-HĐQT	14/04/2023	Thông qua cập nhật, sửa đổi tài liệu họp ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%
12	11/2023/SCG/NQ-HĐQT	25/04/2023	Miễn nhiệm chức danh PTGD đối với ông Phan Ích Long	100%

13	12/2023/SCG/NQ-HĐQT	05/05/2023	Thông qua ký kết Phụ lục Hợp đồng với Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	100%
14	13/2023/SCG/NQ-HĐQT	06/05/2023	Thông qua ký kết Hợp đồng thi công với Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam	100%
15	14/2023/SCG/NQ-HĐQT	09/05/2023	Thông qua ký kết Hợp đồng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	100%
16	15/2023/SCG/NQ-HĐQT	16/05/2023	Thông qua thay đổi nội dung đăng ký hoạt động VPĐD tại thành phố HCM	100%
17	16/2023/SCG/NQ-HĐQT	30/05/2023	Thông qua hủy NQ HĐQT số 12/2023/SCG/NQ-HĐQT ngày 05/05/2023	100%
18	17/2023/SCG/NQ-HĐQT	02/06/2023	Thông qua sửa đổi, bổ sung điều kiện, điều khoản và các văn kiện trái phiếu SCGCH2023001	100%
19	18/2023/SCG/NQ-HĐQT	08/06/2023	Thông qua việc đối trừ công nợ giữa Công ty, Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thành Nhung và bên liên quan - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh; thông qua đổi tên và mẫu con dấu VPĐD của Công ty tại thành phố HCM	100%
20	19/2023/SCG/NQ-HĐQT	09/06/2023	Thông qua sửa đổi, bổ sung điều kiện, điều khoản và các văn kiện trái phiếu SCGCH2023001	100%
21	20/2023/SCG/NQ-HĐQT	30/06/2023	Thông qua việc đối trừ công nợ giữa Công ty, Công ty Cổ phần Fountech với các bên liên quan	100%
22	21/2023/SCG/NQ-HĐQT	19/07/2023	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thi công xây dựng công trình với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam	100%
23	22/2023/SCG/NQ-HĐQT	14/08/2023	Thông qua phương án nhận cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long	100%
24	23/2023/SCG/NQ-HĐQT	16/08/2023	Thông qua chủ trương ký kết Phụ lục Hợp đồng thi công xây dựng công trình với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C về việc thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng Dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại và nhà ở thấp tầng	100%
25	24/2023/SCG/NQ-HĐQT	17/08/2023	Thông qua chủ trương ký kết Phụ lục Hợp đồng với Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech	100%

26	25/2023/SCG/NQ-HĐQT	12/10/2023	Thông qua chủ trương đồng ý bán lại Trái Phiếu (mã trái phiếu TIBCH2124001) theo đề nghị mua lại Trái Phiếu trước hạn của Tổ Chức Phát Hành - Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	100%
27	26/2023/SCG/NQ-HĐQT	17/10/2023	Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng thi công xây dựng công trình với Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	100%
28	27/2023/SCG/NQ-HĐQT	6/12/2023	Thông qua việc bù trừ công nợ bốn bên và chủ trương ký kết Hợp đồng nguyên tắc với bên liên quan	100%
29	28/2023/SCG/NQ-HĐQT	7/12/2023	Thông qua chủ trương ký kết Phụ lục Hợp đồng thi công xây dựng công trình với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C về việc điều chỉnh, bổ sung một số công tác hệ thống cơ điện thuộc gói thầu: thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng Dự án Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại và nhà ở thấp tầng	100%

### c. Hoạt động chỉ đạo, giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Điều hành

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các kế hoạch, phương hướng hoạt động, đảm bảo đúng mục tiêu đề ra. Hội đồng quản trị thực hiện việc kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Điều hành thông qua việc:

- Theo dõi việc hoàn thành các chỉ tiêu quan trọng trong năm mà Ban Điều hành đã cam kết theo kế hoạch đã đề ra trong hoạt động kinh doanh, đảm bảo theo đúng định hướng chiến lược được hoạch định bởi HĐQT và ĐHĐCĐ;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc và người điều hành khác thực hiện báo cáo kết quả kinh doanh và tình hình hoạt động của Công ty;
- Phối hợp với Ban Kiểm soát nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty để từ đó có những kiến nghị thiết thực giúp Tổng Giám đốc và người điều hành khác hoàn thành tốt nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao;
- Tích cực tham gia vào các buổi họp định kỳ khác của Ban Điều hành nhằm theo sát các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị đã kiện toàn cơ cấu Ban Điều hành để phù hợp với tình hình thực tế, đáp ứng yêu cầu về nhân sự chuyên môn trong quản lý điều hành Công ty thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc và miễn nhiệm, bổ nhiệm các chức vụ quan trọng khác trong Công ty.

Trải qua một năm đầy khó khăn và thử thách, Ban Điều hành Công ty đã rất nỗ lực trong việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty trong một năm vừa qua. Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban Điều hành trong việc thực hiện định hướng chiến lược của Công ty. Trong quá trình hoạt động, Ban điều hành đã tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT.

## 1.4. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

### a. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập

Năm 2023, HĐQT có 01 thành viên HĐQT độc lập là ông Nguyễn Ngọc Sơn. Ông Nguyễn Ngọc Sơn có năng lực chuyên môn và nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực hoạt động của Công ty vì vậy đã có những đóng góp quan trọng trong các quyết sách của HĐQT. Đồng thời, ông Nguyễn Ngọc Sơn đã làm việc trên nguyên tắc khách quan để đảm bảo tính độc lập, bảo vệ lợi ích cao nhất của Công ty.

Trong năm 2023, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và có những ý kiến tham mưu về các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT trong các cuộc họp để đảm bảo tính minh bạch, khách quan.

### b. Đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT

- HĐQT với tinh thần làm việc trách nhiệm, đã thường xuyên tổ chức các phiên họp để thảo luận và đưa ra nhiều quyết định thuộc thẩm quyền như: huy động nguồn vốn, chiến lược, chính sách, quản trị hệ thống,... đáp ứng tình hình hoạt động thực tế của Công ty trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.
- HĐQT đã thực hiện giám sát và chỉ đạo Ban Điều hành tổ chức triển khai các Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Các thành viên HĐQT đã nghiêm túc thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công; tham gia đầy đủ hoạt động của HĐQT; đóng góp vào việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh chung của Công ty.
- HĐQT đã thực hiện kiểm tra và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành.

## 1.5. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị Công ty trong năm

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty: Không có.

Trong năm Công ty chưa tổ chức các chương trình về quản trị công ty.

## 2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát



### Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Trưởng BKS

Năm sinh: 1982

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Thời gian bổ nhiệm: 14/08/2020

Với gần 20 năm làm việc trong lĩnh vực kiểm soát, bà Nguyễn Thị Thanh Huyền đã từng giữ chức vụ lãnh đạo ở các công ty kiểm toán như: Phó Giám đốc kiểm toán – Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam, Giám đốc kiểm toán – Công ty Kiểm toán APEC, Phó Tổng Giám đốc – Công ty Kiểm toán Tư vấn tài chính Châu Á, Giám đốc – Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam và hiện nay, bà đang giữ chức vụ Trưởng BKS ở các công ty như: CTCP Đầu tư Kinh doanh bất động sản S-Homes, CTCP Sunshine AM, CTCP Đầu tư Xây dựng Xuân Đình, CTCP Tập đoàn Real Tech, CTCP KS Group.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 0%



### Ông Hà Hữu Thành

Thành viên BKS

Năm sinh: 1981

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thủy lợi/Cử nhân Tài chính ngân hàng

Thời gian bổ nhiệm: 15/04/2023

Trước khi đảm nhiệm vị trí thành viên BKS của SCG Group, ông Hà Hữu Thành có kinh nghiệm là Chuyên viên phòng Kinh tế kế hoạch – CTCP Vinaconex 36, Trưởng nhóm kiểm toán xây dựng – Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam, Phó phòng kiểm toán xây dựng – Công ty TNHH Kiểm toán An Việt, Chuyên viên kiểm soát xây dựng – CTCP Tập đoàn Sunshine. Được sự tin tưởng, Ban Kiểm soát đã đề cử ông là thành viên BKS của SCG Group và đã được sự chấp thuận của HĐQT vào tháng 4/2023.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 0%



### Bà Trần Thị Hằng

Thành viên BKS

Năm sinh: 1976

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh – chuyên ngành kế toán

Thời gian bổ nhiệm: 15/04/2023

Bà Trần Thị Hằng là người có kinh nghiệm nhiều năm giữ chức vụ kế toán ở các công ty như: kế toán tổng hợp – Công ty TNHH Thương mại dịch vụ kỹ thuật Tân Thiên Hoàng, Kế toán – CTCP PAC Quốc tế, Kế toán trưởng – Công ty TNHH Thương mại Vạn An, Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phương Nam, Công ty TNHH Phát triển phần mềm Duy Tuệ, CTCP Xây dựng và Kỹ nghệ Môi trường Việt Nam, CTCP Tập đoàn Real Tech.

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty: 0%

## 2.2 Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát hoạt động tuân thủ chặt chẽ theo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã ban hành. Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tổ chức giám sát tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và bộ máy quản lý thực hiện Nghị quyết, Quyết định tại HĐQT và của HĐQT thông qua.

- Tham gia thảo luận, ý kiến với HĐQT, Ban Điều hành Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua việc tham dự các cuộc họp HĐQT và các cuộc họp với Ban Điều hành.
- Rà soát và giám sát các giao dịch liên quan giữa Công ty mẹ và các công ty trong hệ thống theo nguyên tắc nhất quán và độc lập.
- Đánh giá, thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.

- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin của Công ty theo các quy định của pháp luật.
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ kiểm soát thay mặt cổ đông, Ban Kiểm soát đã được Hội đồng quản trị, Ban Điều hành Công ty tạo điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ; không có rào cản nào làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ được giao.
- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên để đánh giá hoạt động của Công ty với các nội dung chính như: đề cử ứng viên cho vị trí thành viên BKS; đánh giá hoạt động kinh doanh Quý 1/2023 và thông qua kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát; các công việc đã thực hiện Quý 3/2023, đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh Quý 3/2023 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban kiểm soát Quý 4/2023.

### a. Sự phối hợp giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và các Cán bộ quản lý khác

- Trong năm qua, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Điều hành trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao. HĐQT và Ban Điều hành đã tạo điều kiện thuận lợi để BKS được mời tham gia các cuộc họp của HĐQT và các cuộc họp giao ban với Ban Điều hành.
- Ban Kiểm soát đã được mời tham dự các cuộc họp của HĐQT, được tham gia ý kiến về các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Kiểm soát nhận được các tài liệu như Biên bản họp HĐQT, Nghị quyết HĐQT, các tài liệu, báo cáo, tờ trình của Ban Điều hành khi gửi xin ý kiến HĐQT.
- Ban Kiểm soát được Ban Điều hành cung cấp thông tin liên quan đến hoạt động của Công ty trong các quý, năm khi có yêu cầu bằng văn bản.
- Tham gia đóng góp ý kiến với HĐQT, Ban Điều hành trong công tác điều hành thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty.

## b. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị

Công tác quản trị của HĐQT trong năm 2023 đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường theo quy định của Điều lệ, Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, đúng thẩm quyền và phù hợp căn cứ pháp lý theo quy định của pháp luật và của Công ty.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã tổ chức 29 cuộc họp và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty như sau:

- Thông qua chương trình, nội dung họp ĐHCĐ thường niên năm 2023;
- Thông qua kiện toàn nhân sự trong Công ty;
- Thông qua các giao dịch với bên liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo sát sao mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty và đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình thực tế, nhằm hoàn thành kế hoạch, đảm bảo lợi ích cho Công ty và Cổ đông. Ban Kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT phù hợp với Điều lệ của công ty, đáp ứng yêu cầu quản lý, điều hành hoạt động của Công ty trong năm.

## c. Kết quả giám sát đối với Ban Điều hành

- Ban Điều hành đã điều hành và tổ chức các hoạt động sản xuất, kinh doanh theo đúng các quy định, quy chế và định hướng của ĐHCĐ, HĐQT Công ty đã phê duyệt.
- Ban Điều hành đã sát sao, quyết liệt trong chỉ đạo điều hành kinh doanh trong bối cảnh lĩnh vực xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng có nhiều cạnh tranh khốc liệt.

- Tổ chức tốt và duy trì các cuộc họp giao ban định kỳ và đột xuất để chỉ đạo điều hành các bộ phận phòng, ban trong hoạt động kinh doanh và giải quyết những vấn đề phát sinh, vướng mắc khó khăn trong công tác điều hành.
- Trong năm, BKS không nhận được bất cứ khiếu nại khiếu nại nào liên quan đến công tác điều hành của Ban Điều hành.

## d. Định hướng hoạt động năm 2024

Sang năm 2024, Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục phấn đấu thực hiện tốt các nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật và quy định nội bộ. Cụ thể các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Đẩy mạnh công tác giám sát tình hình tuân thủ các quy định, quy chế trong việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con;
- Chủ động tìm hiểu và vận dụng linh hoạt cách thực giám sát, kiểm tra cho phù hợp với tình hình thực tế và chủ động đổi mới cách thức giám sát, kiểm tra cho phù hợp với tình hình thực tế khi để phù hợp với phạm vi hoạt động của Công ty.

- Xem xét sổ kế toán, hợp pháp, tinh trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Giám sát tình hình tài chính, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; hiệu quả hoạt động và khả năng thanh toán nợ; tình hình sử dụng, quản lý và bảo toàn vốn.

# 3

## Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

### 3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT

#### a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT

Việc chi trả thù lao của Hội đồng quản trị tuân thủ đúng mức đã được ĐHCĐ năm 2023 thông qua (chi tiết theo Tờ trình về việc thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023).

Bảng chi trả lương, thù lao, thưởng và các khoản lợi ích khác cho Hội đồng quản trị năm 2023 (tính từ ngày 1/1 đến ngày 31/12) như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác (VND)	Thời gian
1	Đỗ Văn Trường	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 31/12
2	Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 31/12
3	Vũ Anh Phương	Thành viên HĐQT	34.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 15/4
4	Nguyễn Việt Hải	Thành viên HĐQT	34.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 15/4
5	Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên HĐQT	120.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 31/12
6	Hồ Đức Việt	Thành viên HĐQT	85.000.000	Từ ngày 15/04 đến ngày 31/12
7	Bùi Văn Tư	Thành viên HĐQT	85.000.000	Từ ngày 15/04 đến ngày 31/12

#### b. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác (VND)	Thời gian
1	Vũ Anh Phương	Tổng Giám đốc	-	Từ ngày 1/1 đến ngày 3/1
2	Bùi Văn Tư	Tổng Giám đốc	2.159.407.621	Từ ngày 3/1 đến ngày 31/12
3	Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc	2.144.702.646	Từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
4	Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.164.957.664	Từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
5	Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc	1.110.968.425	Từ ngày 1/1 đến ngày 31/12
6	Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	214.933.333	Từ ngày 1/1 đến ngày 25/4

### c. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Ban Kiểm soát

Việc chi trả thù lao của Ban Kiểm soát tuân thủ đúng mức đã được ĐHĐCĐ năm 2023 thông qua (chi tiết theo Tờ trình về việc thông qua kế hoạch chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023).

Bảng chi trả lương, thù lao, thưởng và các khoản lợi ích khác cho Ban Kiểm soát năm 2023 (tính từ ngày 01/01 đến ngày 31/12) như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác (VND)	Thời gian
1	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng BKS	120.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 31/12
2	Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên BKS	17.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 15/04
3	Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên BKS	17.000.000	Từ ngày 01/01 đến ngày 15/04
4	Hà Hữu Thành	Thành viên BKS	436.978.290	Từ ngày 15/04 đến ngày 31/12
5	Trần Thị Hằng	Thành viên BKS	42.500.000	Từ ngày 15/04 đến ngày 31/12

### 3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: (Không có)

### 3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

Các giao dịch giữa Công ty, công ty con với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch đã được công bố thông tin tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 của Công ty. Nội dung này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn <https://scgr.vn/bao-cao-quan-tri-cong-ty/>.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

### 3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty

Trong năm 2023, SCG Group cam kết thực hiện quản trị công ty tuân thủ theo quy định của pháp luật về quản trị công ty đối với công ty đại chúng quy mô lớn và doanh nghiệp niêm yết như Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, Luật Chứng khoán 54/2019/QH14, Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán sửa đổi, Quy chế quản trị của Công ty đã được ĐHĐCĐ thông qua và các quy định có liên quan khác. SCG Group đã thực hiện bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty với đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định. SCG Group cũng là doanh nghiệp niêm yết luôn

đảm bảo tuân thủ đầy đủ nội dung và kỳ hạn công bố thông tin theo quy định hiện hành.

Dưới sự định hướng và chỉ đạo của HĐQT, trong những năm vừa qua, bên cạnh việc tuân thủ các quy định về quản trị công ty, công bố thông tin theo quy định pháp luật hiện hành. Các mục tiêu quản trị Công ty hướng tới gồm: (i) bảo đảm quyền lợi của cổ đôn, nhà đầu tư và các bên liên quan, (ii) tăng cường tính công khai, minh bạch trong hoạt động của Công ty, (iii) vận hành hiệu quả hệ thống quản trị Công ty, (iv) bảo đảm hiệu quả hoạt động của HĐQT, BKS và Ban Điều hành.

## 4

## Báo cáo phát triển bền vững

### 4.1. Tác động lên môi trường

Tổng phát thải khí nhà kính trực tiếp: không.

Tổng phát thải khí nhà kính gián tiếp: bao gồm xăng, dầu chạy máy phát điện, các máy dùng để thi công, khí thải ra do hệ thống máy lạnh hoạt động.

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: SCG Group luôn thực hiện, duy trì áp dụng theo quy định của pháp luật về môi trường. Đáp ứng các nghĩa vụ phải tuân thủ, yêu cầu của pháp luật, khách hàng và các bên liên quan. Đáp ứng yêu cầu về chất lượng môi trường nhằm thỏa mãn sự hài lòng, sự mong đợi của khách hàng trong hiện tại cũng như tương lai. Xác định, ngăn ngừa, giảm thiểu các rủi ro, đảm bảo ngăn ngừa ô nhiễm môi trường trong tất cả các hoạt động của Công ty. Tạo ra và duy trì hoạt động sản xuất, cung cấp dịch vụ an toàn và không gây tác động có hại tới môi trường.

### 4.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu là trong lĩnh vực xây lắp các công trình do vậy các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng như: xi măng, sắt thép, bê tông, gạch xây, cát đá, xăng dầu... Để đảm bảo nguyên vật liệu được cung ứng kịp thời, đúng quy cách, chất lượng và chủng loại, Công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung ứng chiến lược đầy tiềm năng, đã gắn bó với Công ty suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác nhằm đảm bảo nguồn cung ứng cho các dự án quan trọng. Ngoài ra, Công ty còn ưu tiên áp dụng các vật liệu không nung để giảm thiểu tác động với môi trường.

Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Công ty tính toán định mức đảm bảo không dư thừa. Công ty áp dụng tiết kiệm tái sử dụng giấy in một mặt sử dụng cho các tài liệu in ấn.

### 4.3. Tiêu thụ năng lượng

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Nguồn năng lượng chính là điện và xăng dầu. Hoạt động tiêu thụ năng lượng của Công ty luôn được kiểm soát và áp dụng các biện pháp thi công, sản xuất tiên tiến đạt được mức tiết kiệm năng lượng tối đa, nhằm sử dụng hiệu quả và mang lại giá trị cao nhất cho sản phẩm.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng: Công ty luôn định hướng cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng/sử dụng năng lượng tái tạo trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



## 4.4. Tiêu thụ nước

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Nguồn nước mà Công ty sử dụng chủ yếu là nước máy từ công ty nước sạch.

Nguồn nước sạch hiện nay ngày càng khan hiếm, vì vậy công tác bảo vệ và sử dụng tiết kiệm nguồn nước sạch là một trong những nhiệm vụ hàng đầu để bảo vệ môi trường của các cá nhân, tổ chức và doanh nghiệp. Không nằm ngoài xu thế đó, trong năm qua, công ty đã triển khai các nhóm biện pháp để sử dụng tiết kiệm và bảo vệ nguồn tài nguyên nước bao gồm:

- Đối với khối văn phòng, Công ty triển khai các chương trình truyền thông tới toàn thể CBNV nhằm nâng cao nhận thức bảo vệ nguồn nước. Đối với các dự án, Công ty luôn đề cao việc giám sát sử dụng nước và xử lý nước thải trong thi công.

- Đối với các công trình, dự án: Toàn bộ nước thải sinh hoạt và nước thải phát sinh trong quá trình xây dựng dự án đều được thu gom và xử lý, đảm bảo tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống thải nước chung trong khu vực thực hiện công trình, dự án

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không

## 4.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

## 4.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/12/2023 là: 388, trong đó: riêng SCG là 276 lao động, tại các công ty con là: 112 lao động.
- Mức lương trung bình của người lao động (gồm: lãnh đạo, cấp quản lý, CBNV) năm 2023 của Công ty: 37.720.883 VNĐ/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Đảm bảo giải quyết kịp thời, đầy đủ đúng đối tượng các chế độ chính sách đối với người lao động như: tiền lương, thai sản, BHXH, BHYT, BHTN.
- Đời sống và các hoạt động phúc lợi xã hội cho người lao động trong công ty luôn được quan tâm và tạo điều kiện, Công đoàn hoạt động thường xuyên có hiệu quả, tạo môi trường làm việc đoàn kết gắn bó, thường xuyên có những chương trình sinh hoạt nội bộ 1 tháng/lần, tổ chức sinh nhật, tiệc tổng kết cuối năm,...nhằm gắn kết CBNV.

- Công ty đã trang bị, cấp phát bảo hộ lao động cho các công nhân tham gia thi công trên công trường để đảm bảo an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng.

- Công tác đảm bảo an ninh chính trị trật tự an toàn xã hội, lực lượng bảo vệ, tự vệ luôn hoàn thành tốt nhiệm vụ của Công ty cũng như của cấp trên giao cho.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên

Căn cứ vào tính chất công việc của từng phòng, ban mà việc đào tạo nhân viên sẽ được các phòng, ban bố trí cho phù hợp với số giờ đào tạo.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: việc đào tạo, huấn luyện các kỹ năng làm việc được Công ty tổ chức thường xuyên, chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào đào tạo nội quy, quy chế, quy trình cho CBNV của Công ty. Những người đào tạo là những nhân viên có chuyên môn cao, có khả năng truyền đạt và giảng dạy để phổ biến những kinh nghiệm cũng như những kiến thức thực tế cho CBNV.

## 4.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Khi thi công các công trình và thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh khác tại các địa phương, Công ty đều nộp vào ngân sách các địa phương các loại thuế theo quy định.

Các sản phẩm thiết kế của Công ty được định hướng theo các tiêu chí kiến trúc xanh, kiến trúc vì cộng đồng hướng tới sự phát triển bền vững.

## 4.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Công ty đang có những định hướng và áp dụng để phát triển hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN



## VII. Báo cáo tài chính

---

1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



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 04 năm 2023)
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 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 04 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 04 năm 2023)
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)

## 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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,



**Tổng Giám đốc**

**Bùi Văn Tư**

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

**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.

#### **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 03 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

## 3

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: tỷ đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.204.688.282.497</b>	<b>5.965.777.327.960</b>
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		<b>4.742.266.077.013</b>	<b>5.430.392.874.913</b>
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	<b>316.254.076.424</b>	<b>272.702.658.863</b>
1. Hàng tồn kho	141		316.254.076.424	272.702.658.863
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>28.815.695.361</b>	<b>3.209.222.638</b>
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>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		<b>1.567.755.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>
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		<b>7.740.823.943</b>	<b>10.012.544.875</b>
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		<b>780.588.778</b>	<b>780.588.778</b>

1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.047.642.994</b>	<b>28.730.134.948</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>				
<b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>6.799.012.338.21</b>	<b>7.505.300.596.561</b>



NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.637.793.476.282</b>	<b>6.365.195.263.584</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>4.156.052.472.528</b>	<b>6.247.611.661.321</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.481.741.003.754</b>	<b>117.583.602.263</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.481.741.003.754	117.583.602.263
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.161.218.861.930</b>	<b>1.140.105.332.977</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>1.161.218.861.930</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 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 kế 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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>6.799.012.338.212</b>	<b>7.505.300.596.561</b>

Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

## 4 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>22</b>	<b>793.597.911.306</b>	<b>1.742.069.035.322</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)</b>	<b>10</b>		<b>793.597.911.306</b>	<b>1.742.069.035.322</b>
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	740.636.431.215	1.608.765.979.110
<b>4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>52.961.480.091</b>	<b>133.303.056.212</b>
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
<b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>28.692.472.049</b>	<b>86.821.743.677</b>
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
<b>12. (Lỗ) khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(4.025.932.994)</b>	<b>(7.856.528.975)</b>
<b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>24.666.539.055</b>	<b>78.965.214.702</b>
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
<b>16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>21.113.528.953</b>	<b>35.745.015.924</b>
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

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	24.666.539.055	78.965.214.702
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
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
<b>3. (Lỗ)/Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(19.132.571.065)</b>	<b>38.131.317.140</b>
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(530.859.278.902)</b>	<b>(1.686.048.116.465)</b>
<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)	(3.965.823.665)
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)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(82.846.714.391)	(84.449.351.557)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(82.846.714.391)</b>	<b>1.976.584.191.529</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>87.879.862.153</b>	<b>(197.808.676.839)</b>

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 03 năm 2024

## 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 sổ dư hàng tồn kho phản ánh chi phí các công trình Công ty và các công ty con đang thực hiện dở dang, chưa hoàn thành đến cuối 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.

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

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- 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 thuận.

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
	<b>117.352.433.699</b>	<b>29.472.571.546</b>

## 5. Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Số cuối năm (VND)		Số đầu năm (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Trái phiếu	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	-	-	<b>230.000.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>

## 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	270.873.491.90	674.734.072.173
	<b>1.474.207.164.441</b>	<b>2.105.637.347.278</b>
<b>Trong đó:</b> <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>1.054.469.389.780</b>	<b>1.415.149.103.060</b>

## 7. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
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
	<b>2.287.848.536.862</b>	<b>2.284.487.611.691</b>
<b>Trong đó Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>962.489.335.134</b>	<b>1.231.803.945.377</b>
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn (i)</b>		
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
	<b>1.500.000.000.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>
<b>Trong đó Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>-</b>	<b>607.187.000.000</b>

(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)
<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 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 công trình Xây dựng APAC	-	17.000.000.000
	<b>534.175.000.000</b>	<b>899.568.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay dài hạn</b>		
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome (iii)	67.755.000.000	-
	<b>67.755.000.000</b>	<b>-</b>

(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/HDVV/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
	<b>446.035.375.710</b>	<b>140.699.915.944</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>149.578.511.445</b>	<b>37.928.692.361</b>

(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/HĐĐC/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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	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 hóa	22.266.471.510	-	25.496.212.080	-
	<b>316.254.076.424</b>	<b>-</b>	<b>272.702.658.863</b>	<b>-</b>

(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
	<b>293.987.604.914</b>	<b>247.206.446.783</b>

## 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)
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>416.000.000</b>	<b>7.573.910.016</b>	<b>6.152.209.091</b>	<b>14.142.119.107</b>
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)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>416.000.000</b>	<b>7.749.991.835</b>	<b>6.052.154.545</b>	<b>14.218.146.380</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>210.236.567</b>	<b>3.013.292.672</b>	<b>1.809.160.385</b>	<b>5.032.689.624</b>
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)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>279.569.903</b>	<b>4.357.960.898</b>	<b>2.406.995.925</b>	<b>7.044.526.726</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>205.763.433</b>	<b>4.560.617.344</b>	<b>4.343.048.706</b>	<b>9.109.429.483</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>136.430.097</b>	<b>3.392.030.937</b>	<b>3.645.158.620</b>	<b>7.173.619.654</b>

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
	<b>17.874.762.165</b>	<b>28.557.254.119</b>

(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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> và 1.060 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> và 201,6 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/tháng.

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm (VND) Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm (VND) 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
	<b>675.954.675.858</b>	<b>882.602.841.774</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>62.755.060.816</b>	<b>62.660.429.006</b>

### 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
	<b>227.701.241.234</b>	<b>612.513.724.761</b>
<b>Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>65.949.247.846</b>	<b>164.143.178.305</b>

### 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
	<b>70.204.257.238</b>	<b>106.614.593.582</b>	<b>138.739.932.889</b>	<b>38.078.917.931</b>

### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i) Trong đó:</b>		
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 đối 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
	<b>1.063.071.932.537</b>	<b>1.173.536.695.767</b>

(i) Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng là phần trích trước cho các chi phí đã phát sinh tương ứng với các phần công việc, hạng mục công trình đã thực hiện 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
	<b>113.273.241.653</b>	<b>22.188.254.183</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>2.682.146.832</b>	<b>7.820.000</b>

(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 chia 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.

## 18. Vay và nợ thuế tái chính ngắn hạn

	Giá trị	Số đầu năm (VND) Số có khả năng trả nợ	Tăng	Trong năm (VND) Giảm	Giá trị	Số cuối năm (VND) Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay ngắn hạn</b>	<b>1.831.500.000.000</b>	<b>1.831.500.000.000</b>	-	<b>66.100.000.000</b>	<b>1.765.400.000.000</b>	<b>1.765.400.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (i)	1.765.900.000.000	1.765.900.000.000	-	500.000.000	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt	65.600.000.000	65.600.000.000	-	65.600.000.000	-	-
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.636.892.908.932</b>	<b>1.636.892.908.932</b>	<b>117.583.602.263</b>	<b>1.497.587.179.867</b>	<b>256.889.331.328</b>	<b>256.889.331.328</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 (ii)	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>3.468.392.908.932</b>	<b>3.468.392.908.932</b>	<b>117.583.602.263</b>	<b>1.563.687.179.867</b>	<b>2.022.289.331.328</b>	<b>2.022.289.331.328</b>

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Hợp đồng cấp hạn mức tín 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 KSFinance) 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 tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).
- Hợp đồng thế chấp số NTTV/HĐTC/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/HĐTC/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 Tập đoàn KSFinance với số lượng 2.634.220 cổ phiếu.
- Hợp đồng thế chấp số NĐĐ/HĐTC/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 KSFinance 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

	Giá trị	Số đầu năm (VND) Số có khả năng trả nợ	Tăng	Trong năm (VND) Giảm	Giá trị	Số cuối năm (VND) Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay trung dài hạn</b>	<b>256.889.345.719</b>	<b>256.889.345.719</b>	-	<b>14.391</b>	<b>256.889.331.328</b>	<b>256.889.331.328</b>
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
<b>b. Trái phiếu phát hành (ii)</b>	<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>
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	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>1.754.476.511.195</b>	<b>1.754.476.511.195</b>	-	<b>15.846.176.113</b>	<b>1.738.630.335.082</b>	<b>1.738.630.335.082</b>
<b>Trong đó: Số phải trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>1.636.892.908.932</b>	<b>1.636.892.908.932</b>			<b>256.889.331.328</b>	<b>256.889.331.328</b>
Tiền gốc phải trả	1.639.305.743.456	1.639.305.743.456	-		256.889.331.328	256.889.331.328
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-		-	-
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>117.583.602.263</b>	<b>117.583.602.263</b>			<b>1.481.741.003.754</b>	<b>1.481.741.003.754</b>
Tiền gốc phải trả	117.583.602.263	117.583.602.263	-		1.483.253.300.000	1.483.253.300.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-		(1.512.296.246)	(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 kế 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:

	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
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
	<b>1.740.142.631.328</b>	<b>1.756.889.345.719</b>
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
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>1.483.253.300.000</b>	<b>117.583.602.263</b>

## 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)
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>(149.600.000)</b>	<b>245.011.769.550</b>	<b>9.498.147.503</b>	<b>1.104.360.317.053</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.280.873.525	2.464.142.399	35.745.015.924
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>(149.600.000)</b>	<b>278.292.643.075</b>	<b>11.962.289.902</b>	<b>1.140.105.332.977</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	20.355.252.643	758.276.310	21.113.528.953
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>(149.600.000)</b>	<b>298.647.895.718</b>	<b>12.720.566.212</b>	<b>1.161.218.861.930</b>

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

## Cổ phiếu

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

## 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 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>793.597.911.306</b>	<b>1.742.069.035.322</b>
<b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)</b>	<b>445.983.313.675</b>	<b>1.261.665.498.341</b>

## 23. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>740.636.431.215</b>	<b>1.608.765.979.110</b>

## 24. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>854.268.645.713</b>	<b>1.787.587.472.119</b>

## 25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>477.459.510.531</b>	<b>268.188.765.737</b>
<b>Trong đó:</b> <b>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>273.786.205.479</b>	<b>196.239.142.465</b>

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

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>372.127.000.002</b>	<b>11.683.972.604</b>
<b>Trong đó:</b> <b>Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>267.321.000.000</b>	<b>167.938.564.383</b>

(i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarrina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc "Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình", thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM – Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi. Trong 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 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>434.877.462.206</b>	<b>225.420.194.983</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan chủ yếu</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<b>54.209.198.514</b>	<b>133.648.039.643</b>

## 27. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>66.617.510.378</b>	<b>88.722.873.176</b>

## 28. Chi phí khác

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 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
	<b>4.959.698.775</b>	<b>8.967.558.374</b>

## 29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
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)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.553.010.102</b>	<b>42.550.058.081</b>

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

### 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 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	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
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>239</b>	<b>392</b>

(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 Đình	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	Cùng 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
<b>Bán hàng</b>		
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	1.275.181.08	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 Unicloud	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
	<b>445.983.313.675</b>	<b>1.261.665.498.341</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
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 Unicloud	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 Unicloud	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.631.464
	<b>35.700.633.664</b>	<b>83.686.872.140</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>267.321.000.000</b>	<b>167.938.564.383</b>
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
<b>Lãi cho vay</b>	<b>-</b>	<b>6.317.808.219</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	6.317.808.219
<b>Lãi đầu tư trái phiếu</b>	<b>6.465.205.479</b>	<b>21.982.769.863</b>
Công ty Cổ phần Roman E&C	6.465.205.479	21.982.769.863
	<b>273.786.205.479</b>	<b>196.239.142.465</b>

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
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	345.000.000.000
	-	<b>345.000.000.000</b>
<b>Thu nợ gốc cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	345.000.000.000
		<b>345.000.000.000</b>
<b>Chi phí tài chính</b>	6.180.715.651	-
<b>Lãi trái phiếu</b>	<b>50.726.388.514</b>	<b>133.138.450.643</b>
Công ty Cổ phần KS Group	50.726.388.514	133.138.450.643
<b>Phí lưu ký trái phiếu</b>	<b>3.482.810.000</b>	<b>509.589.000</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	3.482.810.000	509.589.000
	<b>54.209.198.514</b>	<b>133.648.039.643</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn 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 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
	<b>1.054.469.389.780</b>	<b>1.415.149.103.060</b>



	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
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
	<b>962.489.335.134</b>	<b>1.231.803.945.377</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii)	-	607.187.000.000
	-	<b>607.187.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>149.306.602.645</b>	<b>37.156.783.561</b>
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
<b>Khác</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>149.578.511.445</b>	<b>37.928.692.361</b>

<b>Đầu tư trái phiếu</b>		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
		<b>230.000.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
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 Unicloud	536.070.897	19.231.241.981
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 kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (i)	30.921.981	6.604.698.131
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	30.921.981	522.328.700
	<b>62.755.060.816</b>	<b>62.660.429.006</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
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 Unicloud	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
	<b>65.949.247.846</b>	<b>164.143.178.305</b>

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
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	2.222.220.915	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	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	-
	<b>2.682.146.832</b>	<b>7.820.000</b>
<b>Giá trị trái phiếu phát hành</b>		
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 và Người quản lý khác được hưởng trong năm như sau:

		Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>6.794.969.689</b>	<b>7.258.917.474</b>
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)	214.933.333	384.468.085
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
<b>Người quản lý khác</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>1.283.757.963</b>	<b>972.433.493</b>
Ông Nguyễn Đình Đức	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 07 tháng 9 năm 2022)	1.283.757.96	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:

		Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 31/12/2023 VND	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>718.000.000</b>	<b>718.064.516</b>
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 04 năm 2023)	85.000.000	-
Ông Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	85.000.000	-
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	34.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	34.000.000	61.935.484
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2022)	-	116.129.032
Ông Lê Văn Nam	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 06 năm 2022)	-	58.064.516
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>239.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
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 04 năm 2023)	42.500.000	-
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	42.500.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	17.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)	17.000.000	60.000.000

Nơi nhận:

- SGDCK;
- Lưu: VT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc



Ngô Minh Đoàn  
Người lập biểu

Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 03 năm 2024



## LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

**Phòng Quan hệ Nhà đầu tư**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG**

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Sunshine Center,  
16 Phạm Hùng, Mỹ Đình 2, Hà Nội.

Email: [ir@scg.vn](mailto:ir@scg.vn)