

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
(Trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG **ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	9 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là “Công ty”, tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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 (bổ nhiệm ngày 04 tháng 7 năm 2022)
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 04 tháng 7 năm 2022)
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)
Ông Vũ Anh Phương	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Việt Hải	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)
Ông Lê Văn Nam	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)
	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)

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 (bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022, miễn nhiệm ngày 03 tháng 01 năm 2023)
Ông Lê Văn Nam	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)
Ông Nguyễn Khắc Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Anh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)
Ông Nguyễn Quốc Oanh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)
Ông Huỳnh Tấn Quốc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2022)
Ông Lưu Trần Phước Đức	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2022)
Ông Lê Thanh Tịnh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 14 tháng 7 năm 2022)
Ông Đặng Song Hải	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 14 tháng 02 năm 2022, miễn nhiệm ngày 09 tháng 6 năm 2022)

Ban Kiểm soát

Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)


TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng 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. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

Số: 1005/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty", tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2023, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

5Trách 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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và xây dựng trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 404.958.280.053 VND và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 2.117.449.941.900 VND. Khả năng thanh toán của các khoản nợ đến hạn của Công ty phụ thuộc vào tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu phát sinh từ các dự án bất động sản; gốc và lãi trái phiếu và các khoản cho vay; lãi ứng trước các hợp đồng nhà thầu và đàm phán tái cấu trúc các khoản nợ. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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 08 tháng 4 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2023-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.271.464.562.174	4.338.658.711.123
I. Tiền	110	4	21.573.522.235	206.379.215.842
1. Tiền	111		21.573.522.235	206.379.215.842
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		230.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	230.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.862.066.178.092	3.996.691.908.785
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	29	2.041.083.508.703	1.773.119.298.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.265.875.930.222	1.958.631.192.897
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	451.250.000.000	256.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	103.856.739.167	8.941.417.531
IV. Hàng tồn kho	140	10	157.764.861.847	135.429.382.474
1. Hàng tồn kho	141		157.764.861.847	135.429.382.474
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		60.000.000	158.204.022
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	60.000.000	158.204.022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.630.542.448.931	365.767.444.406
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.500.000.000.000	-
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	1.500.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		6.412.200.067	6.480.955.830
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.401.088.968	6.403.178.059
- Nguyên giá	222		9.245.824.620	8.000.224.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.844.735.652)	(1.597.046.561)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	11.111.099	77.777.771
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(188.888.901)	(122.222.229)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	502.943.894
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	502.943.894
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		108.840.000.000	338.840.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	108.840.000.000	108.840.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	230.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		14.509.660.086	19.943.544.682
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	14.509.660.086	19.943.544.682
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.902.007.011.105	4.704.426.155.529

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.794.006.444.490	3.633.070.044.313
I. Nợ ngắn hạn	310		5.676.422.842.227	2.038.513.354.081
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	811.116.063.344	701.477.889.504
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	176.752.996.758	55.884.198.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	66.788.143.595	174.685.008.106
4. Phải trả người lao động	314		12.536.390.662	19.282.818.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.119.803.354.466	1.073.940.773.220
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	20.970.286.106	757.172.929
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	3.468.392.908.932	12.422.794.910
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		62.698.364	62.698.364
II. Nợ dài hạn	330		117.583.602.263	1.594.556.690.232
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	117.583.602.263	1.594.556.690.232
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.108.000.566.615	1.071.356.111.216
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.108.000.566.615	1.071.356.111.216
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		258.150.166.615	221.505.711.216
- Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối năm trước	421a		221.505.711.216	94.541.325.467
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		36.644.455.399	126.964.385.749
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.902.007.011.105	4.704.426.155.529

Trần Đăng Khoa
Người lập biểu

Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng

Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.642.901.359.154	2.663.296.184.622
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.642.901.359.154	2.663.296.184.622
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	1.523.832.341.405	2.461.051.987.976
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		119.069.017.749	202.244.196.646
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	246.570.735.897	168.704.199.166
6. Chi phí tài chính	22	27	225.407.468.668	152.050.565.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		222.485.045.144	148.881.071.521
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	56.397.168.616	45.200.664.554
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		83.835.116.362	173.697.165.370
9. Thu nhập khác	31		968.056.428	156.612.159
10. Chi phí khác	32	29	8.501.675.108	1.001.229.355
11. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(7.533.618.680)	(844.617.196)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		76.301.497.682	172.852.548.174
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	39.657.042.283	45.888.162.425
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		36.644.455.399	126.964.385.749



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	76.301.497.682	172.852.548.174
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.314.355.763	914.604.574
Các khoản dự phòng	03	-	(60.780.867)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(246.570.735.897)	(168.702.783.735)
Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	224.897.879.668	152.050.565.888
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	55.942.997.216	157.054.154.034
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.076.386.835.058)	(2.707.464.913.679)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(22.335.479.373)	108.183.621.192
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	153.868.449.017	1.258.362.815.667
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	5.532.088.618	(8.788.179.951)
Tiền lãi vay đã trả	14	(204.221.102.863)	(155.916.956.970)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.850.059.457)	(27.565.258.745)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.117.449.941.900)	(1.376.134.718.452)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.523.244.884)	(3.399.963.636)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(195.250.000.000)	(486.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	9.950.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(108.840.000.000)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	152.833.301.648	161.747.770.036
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(43.939.943.236)	(426.542.193.600)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	349.850.400.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.061.033.543.086	1.960.805.154.190
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(84.449.351.557)	(350.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.976.584.191.529	1.960.655.554.190
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(184.805.693.607)	157.978.642.138
Tiền đầu năm	60	206.379.215.842	48.400.573.704
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	21.573.522.235	206.379.215.842

Trần Đăng Khoa
Người lập biểu

Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng

Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Theo Quyết định số 515/QĐ-SGDHN ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 314 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 421).

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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	Hà Nội, Việt Nam	95,00%	95,00%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Công ty đã điều chỉnh hồi tố chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trên báo cáo tài chính riêng cho các năm từ năm 2019 đến năm 2021 trên cơ sở kết luận của Thanh tra thuế. Vì vậy, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày lại như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021			
NỢ PHẢI TRẢ			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	162.516.728.785	12.168.279.321	174.685.008.106
VỐN CHỦ SỞ HỮU			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	233.673.990.537	(12.168.279.321)	221.505.711.216
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	95.552.430.285	(1.011.104.818)	94.541.325.467
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	138.121.560.252	(11.157.174.503)	126.964.385.749
Chỉ tiêu	Số liệu đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.730.987.922	11.157.174.503	45.888.162.425
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	138.121.560.252	(11.157.174.503)	126.964.385.749

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Giả định hoạt động liên tục

Trong năm 2022, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và xây dựng trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 404.958.280.053 VND và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 2.117.449.941.900 VND. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các kế hoạch để đảm bảo khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty bao gồm kiểm soát dòng tiền chi tiêu và đầu tư; tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu khách hàng phát sinh từ các dự án bất động sản; gốc và lãi trái phiếu và các khoản cho vay; lãi ứng trước các hợp đồng nhà thầu và đàm phán tái cấu trúc các khoản nợ.

Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định lập báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính riêng kèm theo chưa bao gồm bất kỳ sự điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện trên.

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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 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.

Tiền

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

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, không có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng doanh thu ước tính trừ các chi phí để hoàn thành.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	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.

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

Các khoản trả trước

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Doanh thu khác

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.002.158.968	15.012.101.307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.571.363.267	191.367.114.535
	21.573.522.235	206.379.215.842

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
a1. Ngắn hạn				
- Trái phiếu (*)	230.000.000.000	230.000.000.000	-	-
	230.000.000.000	230.000.000.000	-	-
a2. Dài hạn				
- Trái phiếu (*)	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b. Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

(*) Phản ánh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty mua của Công ty Cổ phần Roman E&C - bên liên quan của Công ty, có kỳ hạn 3 năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất 9,6%/năm.

Tình hình hoạt động của các Công ty con trong năm như sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần S - Decoro	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các công ty con trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 31.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công Ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	211.016.613.420	73.152.518.000
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	111.477.537.100	121.531.405.919
Công ty cổ phần bất động sản Quảng Phú	103.667.387.015	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	94.289.168.270	106.988.785.049
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	61.276.604.000	61.276.604.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	50.513.372.000	51.913.372.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	29.574.262.404	26.428.131.223
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	14.920.549.633	94.164.600.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	2.418.424.278	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng DKG Việt Nam	2.052.903.502	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hermes Power	52.720.000	52.720.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	43.057.491.000
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	-	37.912.248.544
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo	-	16.580.958.000
	681.259.541.622	633.058.833.735
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.359.823.967.081	1.140.060.464.622
	2.041.083.508.703	1.773.119.298.357

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a1. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	73.379.248.288	56.298.269.290
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	28.732.322.235	33.807.598.248
Công ty Cổ phần Nền Móng Đua FAT	3.995.033.311	2.495.033.311
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	-	387.549.000.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	40.747.440.497
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	-	25.212.055.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S - Pro	-	12.816.363.195
Các đối tượng khác	102.279.783.560	102.418.812.402
	1.014.586.387.394	1.161.344.572.062
a2. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	1.251.289.542.828	797.286.620.835
	2.265.875.930.222	1.958.631.192.897
b1. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	-
	892.813.000.000	-
b2. Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	607.187.000.000	-
	1.500.000.000.000	-

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (*)	256.000.000.000	256.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (**)	195.250.000.000	-
	451.250.000.000	256.000.000.000

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

(**) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2503/2022/HĐCV/SCG-ĐHT ngày 25 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng cho vay số 2110/2022/HĐCV/SCG-ĐHT ngày 21 tháng 10 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 11%/năm và 13%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 25 tháng 3 năm 2022 và ngày 21 tháng 10 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp. Khoản cho vay ngày 25 tháng 3 năm 2022 đã được thu được toàn bộ gốc và lãi vào ngày 21 tháng 3 năm 2023 và ngày 29 tháng 3 năm 2023.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi dự thu	63.535.664.387	6.955.013.699
- Lãi cho vay	42.383.773.974	6.955.013.699
- Lãi ứng trước hợp đồng	21.151.890.413	-
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	1.429.369.219	866.364.873
Phải thu khác	1.734.922.000	1.120.038.959
	66.699.955.606	8.941.417.531
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan	37.156.783.561	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	103.856.739.167	8.941.417.531

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	157.764.861.847	-	135.429.382.474	-
	157.764.861.847	-	135.429.382.474	-

(*) 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	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River - CT01	72.405.897.103	40.888.383.759
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	22.263.897.729	27.322.935.192
Công trình trường quốc tế Sunshine	10.683.960.964	3.784.839.571
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	4.206.349.856	1.517.480.707
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	3.673.299.673	27.246.478.630
Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)	3.116.560.004	3.947.713.631
Sunshine Sky Villas CT02A	2.094.901.399	2.610.109.745
Dự án Sunshine Empire	1.303.262.951	2.653.101.402
Dự án Sunshine Center	38.366.000	7.314.605.808
Các dự án khác	37.978.366.168	18.143.734.029
	157.764.861.847	135.429.382.474

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ ngắn hạn	60.000.000	158.204.022
	60.000.000	158.204.022
b. Dài hạn		
Chi phí thuê văn phòng	9.000.000.000	11.400.000.000
Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	3.674.889.281	6.474.453.482
Công cụ, dụng cụ khác	1.004.702.383	1.106.668.862
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	830.068.422	962.422.338
	14.509.660.086	19.943.544.682

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	416.000.000	2.361.142.802	5.223.081.818	8.000.224.620
Tăng trong năm	-	1.245.600.000	-	1.245.600.000
Số dư cuối năm	416.000.000	3.606.742.802	5.223.081.818	9.245.824.620
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	140.903.231	711.539.622	744.603.708	1.597.046.561
Khấu hao trong năm	69.333.336	656.047.583	522.308.172	1.247.689.091
Số dư cuối năm	210.236.567	1.367.587.205	1.266.911.880	2.844.735.652
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	275.096.769	1.649.603.180	4.478.478.110	6.403.178.059
Tại ngày cuối năm	205.763.433	2.239.155.597	3.956.169.938	6.401.088.968

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 124.880.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0 VND).

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	200.000.000
Số dư cuối năm	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	122.222.229
Khấu hao trong năm	66.666.672
Số dư cuối năm	188.888.901
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	77.777.771
Tại ngày cuối năm	11.111.099

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị	Giá trị
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	102.736.171.732	4.111.216.841
Công ty Cổ phần Fountech	95.940.453.417	125.627.649.171
Công ty Cổ phần Licogi 16	36.345.675.576	-
Công ty TNHH Bê tông Xây dựng Việt Đức	35.773.141.906	32.500.719.800
Công ty Cổ phần Thành Quân	34.462.979.557	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	29.802.029.619	34.672.037.954
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	15.129.012.733	13.168.835.111
Công ty TNHH Việt Đức	14.860.160.201	26.484.107.000
Công ty TNNN Thương mại và Xây dựng Thành Nhung	14.738.982.801	20.758.907.056
Công ty TNHH SUNGSHIN VINA	11.460.660.314	15.702.330.247
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.187.712.284	22.907.262.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tuấn Hải	4.895.435.285	10.364.826.177
Các đối tượng khác	355.270.294.812	368.974.835.466
	761.602.710.237	675.272.727.096
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	49.513.353.107	26.205.162.408
	811.116.063.344	701.477.889.504

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tài chính công nghệ UMEE	9.589.247.754	-
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	6.127.325.321	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Nam Thành Công	5.400.000.000	-
Các đối tượng khác	690.111.294	-
	21.806.684.369	-
b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	154.946.312.389	55.884.198.822
	176.752.996.758	55.884.198.822

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	130.779.614.196	136.873.063.612	257.859.401.699	9.793.276.109
Thuế thu nhập doanh nghiệp	41.899.267.243	39.657.042.283	29.850.059.457	51.706.250.069
Thuế thu nhập cá nhân	2.006.126.667	5.774.401.412	6.472.111.940	1.308.416.139
Thuế khác	-	3.980.201.278	-	3.980.201.278
	174.685.008.106	186.284.708.585	294.181.573.096	66.788.143.595

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (*)	1.119.803.354.466	1.073.481.495.254
Trong đó:		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	185.000.000.000	236.030.012.031
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	137.000.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	130.000.000.000	192.000.000.000
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	108.940.878.244	63.675.085.525
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	88.000.000.000	77.179.777.993
Công trình Sunshine Horizon	82.979.000.000	5.006.047.291
Dự án Sunshine Capital Thanh Hóa	72.500.000.000	-
Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A)	70.000.000.000	112.551.693.972
Dự án E3	59.789.134.713	69.269.675.213
Dự án The Empire - Cocobay	52.996.951.400	49.280.318.727
Dự án Sunshine Green Iconic	42.996.759.259	32.366.441.715
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	36.300.630.850	-
Dự án Sunshine Empire	29.000.000.000	68.861.637.695
Sunshine Crystal River - Thấp tầng (CT01)	16.500.000.000	17.988.194.183
Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác	11.800.000.000	12.272.610.909
Chi phí lãi vay phải trả khoản vay trung hạn	-	459.277.966
	1.119.803.354.466	1.073.940.773.220

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Lãi vay phải trả	18.723.220.247	-
Kinh phí công đoàn	1.287.543.975	754.520.100
Phải trả khác	959.521.884	2.652.829
	20.970.286.106	757.172.929

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (*)	-	-	1.915.900.000.000	84.400.000.000	1.831.500.000.000	1.831.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	-	-	150.000.000.000	84.400.000.000	65.600.000.000	65.600.000.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	12.422.794.910	12.422.794.910	1.624.519.465.579	49.351.557	1.636.892.908.932	1.636.892.908.932
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	12.422.794.910	12.422.794.910	126.932.300.103	49.351.557	139.305.743.456	139.305.743.456
Trái phiếu phát hành	-	-	1.497.587.165.476	-	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	-	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	(2.412.834.524)	-	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
	12.422.794.910	12.422.794.910	3.540.419.465.579	84.449.351.557	3.468.392.908.932	3.468.392.908.932

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

(**) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số 2022/HĐHM/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 Kế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- 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 Cánh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.
- Hợp đồng thế chấp số 2022/01BDS/HĐTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (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 quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216766, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 01 năm 2016.

- 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 đính kèm (nếu có).

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm			Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	VND	Tăng	Giảm	VND	VND
a. Vay trung dài hạn	111.805.154.190	111.805.154.190		145.133.543.086	49.351.557	256.889.345.719	256.889.345.719
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (*)	111.805.154.190	111.805.154.190		145.133.543.086	49.351.557	256.889.345.719	256.889.345.719
b. Trái phiếu phát hành (**)	1.495.174.330.952	1.495.174.330.952		-	(2.412.834.524)	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	1.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.825.669.048)	(4.825.669.048)		-	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
	1.606.979.485.142	1.606.979.485.142		145.133.543.086	(2.363.482.967)	1.754.476.511.195	1.754.476.511.195

Trong đó:

Số phải trả trong vòng 12 tháng	12.422.794.910	12.422.794.910				1.636.892.908.932	1.636.892.908.932
Tiền gốc phải trả	12.422.794.910	12.422.794.910				1.639.305.743.456	1.639.305.743.456
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-				(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
Số phải trả sau 12 tháng	1.594.556.690.232	1.594.556.690.232				117.583.602.263	117.583.602.263
Tiền gốc phải trả	1.599.382.359.280	1.599.382.359.280				117.583.602.263	117.583.602.263
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.825.669.048)	(4.825.669.048)				-	-

(*) 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, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng 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.

(**) 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 VPS (từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - bên liên quan của Công ty) nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 1.213.228.000.000 VND (Thuyết minh số 31).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.639.305.743.456	12.422.794.910
Trong năm thứ hai	111.484.076.005	1.549.691.179.639
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	6.099.526.258	49.691.179.641
	1.756.889.345.719	1.611.805.154.190
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.639.305.743.456	12.422.794.910
Số phải trả sau 12 tháng	117.583.602.263	1.599.382.359.280

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)	500.000.000.000	-	94.541.325.467	594.541.325.467
Tăng vốn trong năm	350.000.000.000	-	-	350.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(149.600.000)	-	(149.600.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	126.964.385.749	126.964.385.749
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	850.000.000.000	(149.600.000)	221.505.711.216	1.071.356.111.216
Lợi nhuận trong năm	-	-	36.644.455.399	36.644.455.399
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	258.150.166.615	1.108.000.566.615

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 2021: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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	23,00	195.425.000.000	23,00
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,00	569.575.000.000	67,00
	850.000.000.000	100,00	850.000.000.000	100,00

Cổ phiếu

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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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

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. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 là liên quan đến hoạt động xây dựng.

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.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.633.174.992.775	2.663.296.184.622
Doanh thu bán hàng hóa	6.300.697.296	-
Doanh thu khác	3.425.669.083	-
	<u>1.642.901.359.154</u>	<u>2.663.296.184.622</u>
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	<u>1.223.338.859.875</u>	<u>2.126.297.085.517</u>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022</u>	<u>Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.514.105.975.026	2.461.051.987.976
Giá vốn hàng hóa	6.300.697.296	-
Giá vốn khác	3.425.669.083	-
	<u>1.523.832.341.405</u>	<u>2.461.051.987.976</u>

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	409.410.368.731	494.006.102.923
Chi phí nhân công	305.486.835.289	292.348.303.533
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.314.355.763	914.604.574
Chi phí dịch vụ mua ngoài	870.037.494.911	1.598.565.487.067
Chi phí khác	16.315.934.700	12.234.533.241
	1.602.564.989.394	2.398.069.031.338

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng (*)	189.090.454.796	142.560.000.000
Lãi đầu tư trái phiếu	21.982.769.863	19.061.643.835
Lãi tiền cho vay	35.428.760.275	6.955.013.699
Lãi tiền gửi	68.750.963	127.541.632
	246.570.735.897	168.704.199.166
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	189.921.334.246	161.621.643.835

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	142.560.000.000	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	25.378.564.383	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (iii)	9.467.917.809	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (iv)	11.683.972.604	-
	189.090.454.796	142.560.000.000
Trong đó		
Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	167.938.564.383	142.560.000.000

- (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.
- (ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BDS KB và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 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.
- (iii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo 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 Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 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.
- (iv) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 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.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi trái phiếu	143.365.890.422	134.955.518.768
Lãi vay	79.119.154.722	13.925.552.753
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	2.412.834.524	3.169.494.367
Phí lưu ký	509.589.000	-
	225.407.468.668	152.050.565.888
Trong đó		
Chi phí tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	133.648.039.643	80.127.796.437

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	34.250.092.485	30.427.862.957
Chi phí khấu hao tài sản cố định	393.837.804	318.810.302
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.856.678.717	9.343.213.070
Chi phí khác	10.896.559.610	5.110.778.225
	56.397.168.616	45.200.664.554

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Các khoản phạt thuế	7.180.629.728	716.311.433
Các khoản truy thu thuế	828.208.415	-
Các chi phí khác	492.836.965	284.917.922
	8.501.675.108	1.001.229.355

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.822.712.586	34.730.987.922
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bị truy thu	-	11.157.174.503
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	39.822.712.586	45.888.162.425

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	76.301.497.682	172.852.548.174
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	121.983.713.735	802.391.435
Thu nhập chịu thuế năm kế toán hiện hành	198.285.211.417	173.654.939.609
Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	198.285.211.417	173.654.939.609
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.657.042.283	34.730.987.922
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.657.042.283	34.730.987.922

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần S - Decoro	Công ty con
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt HOMES (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	
Công ty Cổ phần KS Group	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape (ii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (iii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

- (i) Các công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.
- (ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 22 tháng 6 năm 2022.
- (iii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 18 tháng 4 năm 2022.
- (iv) Các công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 03 tháng 01 năm 2023.

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	743.447.625.294	865.063.017.409
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	182.062.997.924	450.556.472.761
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	98.887.471.875	137.626.567.677
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	87.637.537.865	310.224.707.273
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	72.698.811.565	55.093.065.502
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	11.620.554.750	162.686.364
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	9.178.017.310	73.680.663.881
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	6.135.263.115	466.231.818
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	3.273.916.565	32.332.179.091
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	1.843.868.412	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	1.245.667.867	128.593.996.095
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	1.241.904.438	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	56.478.526.559
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	4.065.222.895	9.029.632.016
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	5.268.992.727
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.720.346.344
	1.223.338.859.875	2.126.297.085.517
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	46.747.692.050	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	19.582.031.480	6.558.322.298
Công ty Cổ phần S - Decoro	9.096.224.249	52.753.744.961
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	1.481.448.321	1.166.391.962
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	1.193.240.000	1.153.536.978
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	638.291.372	12.152.217.547
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	9.281.661	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	-	6.463.522.800
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	-	5.983.911.818
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	385.663.725
	78.748.209.133	86.617.312.089
Thu nợ gốc cho vay		
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	-	9.950.000.000
	-	9.950.000.000
Mua trái phiếu		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
	-	230.000.000.000

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Doanh thu tài chính		
Lãi ứng trước hợp đồng	167.938.564.383	142.560.000.000
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	25.378.564.383	-
Lãi đầu tư trái phiếu	21.982.769.863	19.061.643.835
Công ty Cổ phần Roman E&C	21.982.769.863	19.061.643.835
	189.921.334.246	161.621.643.835
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu	133.138.450.643	80.127.796.437
Công ty Cổ phần KS Group	133.138.450.643	80.127.796.437
Phí lưu ký trái phiếu	509.589.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	509.589.000	-
	133.648.039.643	80.127.796.437
Phát hành cổ phiếu cho cổ đông		
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	110.425.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	-	35.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	-	1.750.000.000
	-	147.175.000.000

Tổng thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Ông Vũ Anh Phương	1.619.478.723	-
Ông Lê Văn Nam	750.000.000	2.670.429.488
Ông Nguyễn Xuân Anh	655.189.283	-
Ông Phan Ích Long	384.468.085	-
Ông Nguyễn Quốc Oanh	625.164.854	-
Ông Huỳnh Tấn Quốc	226.666.667	1.765.846.867
Ông Lưu Trần Phước Đức	390.000.000	1.366.718.518
Ông Nguyễn Khắc Trung	1.784.489.461	1.049.202.278
Ông Lê Thanh Tịnh	510.000.000	404.571.885
Ông Đặng Song Hải	313.460.401	-
	7.258.917.474	7.256.769.036

Trong năm 2022, 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 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	718.064.516	-
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 04 tháng 7 năm 2022)	180.000.000	-
Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	116.129.032	-
Lê Văn Nam	Thành viên (miễn nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	58.064.516	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	120.000.000	-
Vũ Anh Phương	Thành viên độc lập	120.000.000	-
Nguyễn Việt Hải	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	61.935.484	-
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 25 tháng 6 năm 2022)	61.935.484	-
Ban Kiểm soát	Chức vụ	240.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát	120.000.000	-
Nguyễn Hoàng Anh	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	-
Nguyễn Thị Hồng Nhung	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.200.617.061.936	769.407.219.862
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	62.264.196.200	81.048.730.269
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	41.230.883.956	-
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	23.027.340.510	11.354.186.020
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	15.696.031.895	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	7.560.443.077	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	4.967.722.725	804.203.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.892.380.978	1.892.380.978
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	1.991.377.885	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	576.527.919	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	105.494.879.038
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	-	66.568.976.562
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	62.126.379.215
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	29.869.917.200
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	-	3.933.148.602
	1.359.823.967.081	1.140.060.464.622
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	179.443.676.829	100.132.667.527
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	84.158.555.224	683.029.495.224
Công ty Cổ phần S - Decoro	19.485.597.451	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	4.644.720.000	4.644.720.000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	2.488.401.324	3.800.965.324
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.368.592.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	5.678.772.760
	1.251.289.542.828	797.286.620.835
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	-
	607.187.000.000	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	25.378.564.383	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.778.219.178	-
	37.156.783.561	-
Đầu tư trái phiếu		
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Roman E&C	230.000.000.000	230.000.000.000
	230.000.000.000	230.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	33.263.000.553	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	13.428.405.245	5.181.704.528
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	1.826.379.405	6.512.379.405
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	522.328.700	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	308.657.773	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	164.581.431	221.099.997
Công ty Cổ phần S - Decoro	-	9.507.675.478
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	-	4.782.303.000
	49.513.353.107	26.205.162.408
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	91.061.040.724	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	48.755.702.142	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	15.073.807.750	26.821.045.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	-	29.063.153.822
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	-
	154.946.312.389	55.884.198.822
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	1.213.228.000.000	1.009.250.300.000
	1.213.228.000.000	1.009.250.300.000



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023