

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 4 năm 2019, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30 tháng 08 năm 2021)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 515/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 30 tháng 09 năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0247.305.9979

Website: <https://scgr.vn/>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Ông Lê Tiến Dũng Số điện thoại: 0247.305.9979 Chức vụ: Kế toán trưởng

Hà Nội, tháng 9 năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 4 năm 2019, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30 tháng 08 năm 2021)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 8, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 0247.305.9979 Email: info@scgr.vn Website: <https://scgr.vn/>



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

| | |
|---|---------------------------------------|
| Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng SCG |
| Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| Mã cổ phiếu: | SCG |
| Mệnh giá: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Tổng số lượng niêm yết: | 85.000.000 cổ phiếu |
| Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá: | 850.000.000.000 đồng |

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số điện thoại: (024) 7105 0000 Số fax: (024) 6288 5678

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, TP. Hồ Chí Minh

Số điện thoại: (028) 6255 6586 Số fax: (028) 6255 6580



MỤC LỤC



| | |
|---|-----|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO..... | 7 |
| 1. Rủi ro về kinh tế..... | 7 |
| 2. Rủi ro về luật pháp | 9 |
| 3. Rủi ro đặc thù..... | 10 |
| 4. Rủi ro quản trị công ty | 11 |
| 5. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu | 11 |
| 6. Rủi ro khác | 12 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 13 | |
| 1. Tổ chức niêm yết..... | 13 |
| 2. Tổ chức tư vấn..... | 13 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT..... | 14 |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT..... | 18 |
| 1. Tóm tắt về quá trình hình thành và phát triển:..... | 18 |
| 2. Cơ cấu tổ chức Công ty | 23 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty..... | 25 |
| 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông | 42 |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết. | 45 |
| 6. Hoạt động kinh doanh | 45 |
| 7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh..... | 73 |
| 8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành..... | 76 |
| 9. Chính sách đối với người lao động | 79 |
| 10. Chính sách cổ tức..... | 81 |
| 11. Tình hình hoạt động tài chính | 81 |
| 12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng | 94 |
| 13. Tài sản..... | 119 |
| 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo..... | 121 |
| 15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức..... | 124 |
| 16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết..... | 124 |



| | |
|---|------------|
| 17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả của chứng khoán niêm yết | 124 |
| V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT | 125 |
| 1. Loại chứng khoán | 125 |
| 2. Mệnh giá | 125 |
| 3. Tổng số chứng khoán niêm yết | 125 |
| 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết | 125 |
| 5. Phương pháp tính giá | 128 |
| 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài | 129 |
| 7. Các loại thuế liên quan | 131 |
| VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT | 133 |
| 1. Tổ chức kiểm toán | 133 |
| 2. Tổ chức tư vấn | 133 |
| VII. PHỤ LỤC | 134 |



DANH MỤC BẢNG BIỂU



| | |
|--|-----|
| Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020 | 7 |
| Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020 | 8 |
| Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu SCG giai đoạn từ năm 2019 đến nay | 55 |
| Biểu đồ 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp SCG giai đoạn từ năm 2019 đến nay | 58 |
| | |
| Bảng 1: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty | 20 |
| Bảng 2: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm | 26 |
| Bảng 3: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm | 27 |
| Bảng 4: Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại | 27 |
| Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của | 42 |
| Bảng 6: Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm góp vốn thành lập Công ty | 43 |
| Bảng 7: Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ tại ngày 31/08/2021 .. | 44 |
| Bảng 8: Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 31/08/2021 | 45 |
| Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty | 54 |
| Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty | 57 |
| Bảng 11: Các nhà cung cấp lớn mà SCG đã/đang hợp tác trong giai đoạn từ năm 2019 đến nay | 60 |
| Bảng 12: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm | 63 |
| Bảng 13: Các Hợp đồng lớn mà SCG đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện từ năm 2019 đến nay | 68 |
| Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty | 73 |
| Bảng 15: So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/12/2020 | 78 |
| Bảng 16: Cơ cấu lao động đến thời điểm 31/08/2021 của Công ty | 79 |
| Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định | 82 |
| Bảng 18: Thu nhập bình quân năm 2019 và 2020 | 82 |
| Bảng 19: Các khoản phải nộp theo luật định | 83 |
| Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản nợ vay của Công ty | 83 |
| Bảng 21: Các khoản phải thu của Công ty | 85 |
| Bảng 22: Các khoản phải trả của Công ty | 91 |
| Bảng 23: Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 92 |
| Bảng 24: Chi tiết các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 92 |
| Bảng 25: Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn | 93 |
| Bảng 26: Các hệ số tài chính | 93 |
| Bảng 27: Danh sách HĐQT, BTGD, BKS, KTT | 94 |
| Bảng 28: Tình hình tài sản của Công ty đến thời điểm 31/12/2020 | 119 |
| Bảng 29: Tình hình tài sản của Công ty đến thời điểm 30/06/2021 | 120 |
| Bảng 30: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty | 120 |
| Bảng 31: Dự kiến doanh thu và lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2021 - 2022 | 121 |



| | |
|---|------------|
| Bảng 32: Danh mục cổ đông hạn chế chuyển nhượng theo quy định với tổ chức đăng ký niêm yết..... | 125 |
| Bảng 33: Danh mục cổ đông sáng lập hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật | 127 |
| Bảng 34: Danh mục cổ đông hạn chế chuyển nhượng do nhận phân phối cổ phiếu nhà đầu tư không đặt mua hết trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng | 127 |
| Bảng 35: Ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài | 129 |



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

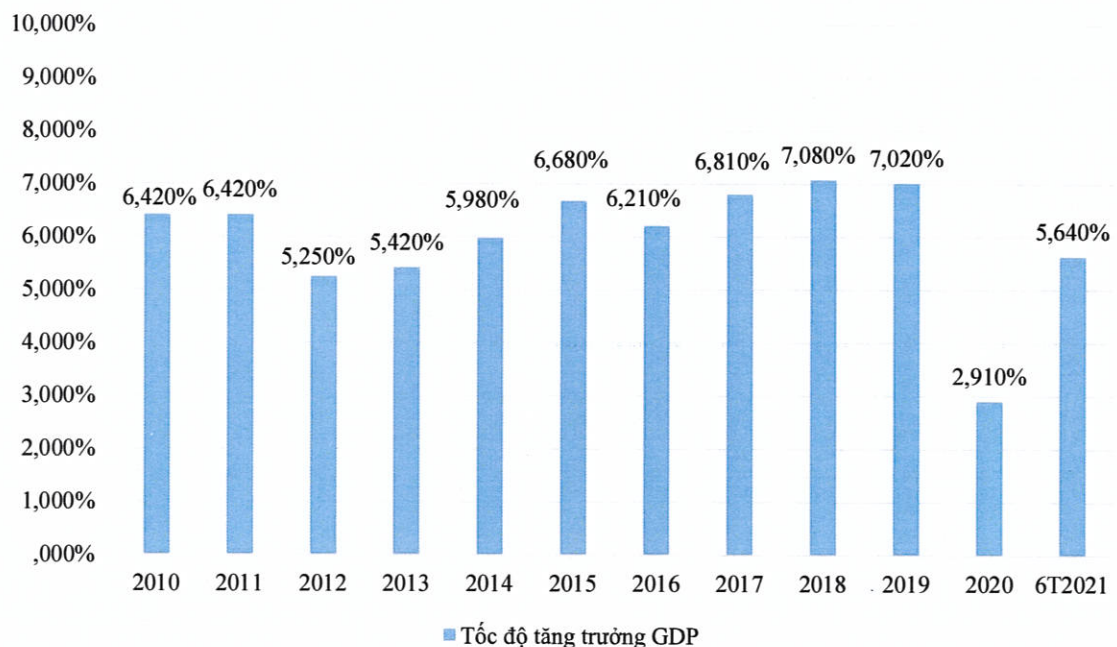
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

❖ Rủi ro Tăng trưởng kinh tế

Năm 2020 là một năm khó khăn đối với nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng khi dịch bệnh Covid-19 ngày càng bùng phát mạnh và diễn biến khó lường ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội trong phạm vi toàn cầu. Trong bối cảnh đó, theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91% so với năm 2019. Đây là mức tăng trưởng GDP thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 của Việt Nam, tuy nhiên trong tình hình kinh tế khó khăn chung, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam vẫn được coi là thành công khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới. Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, GDP Việt Nam tăng 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% của 6 tháng đầu năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 7,05% và 6,77% của cùng kỳ năm 2018 và 2019.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Dịch Covid-19 bùng phát tại một số địa phương trên cả nước từ cuối tháng Tư với những diễn biến phức tạp, khó lường đã đặt ra nhiều thách thức, rủi ro cho Việt Nam trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế”. Kết quả tăng trưởng 6 tháng đầu năm 2021 cho thấy sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ; sự chung sức, đồng lòng của hệ thống chính trị, cộng đồng doanh nghiệp,



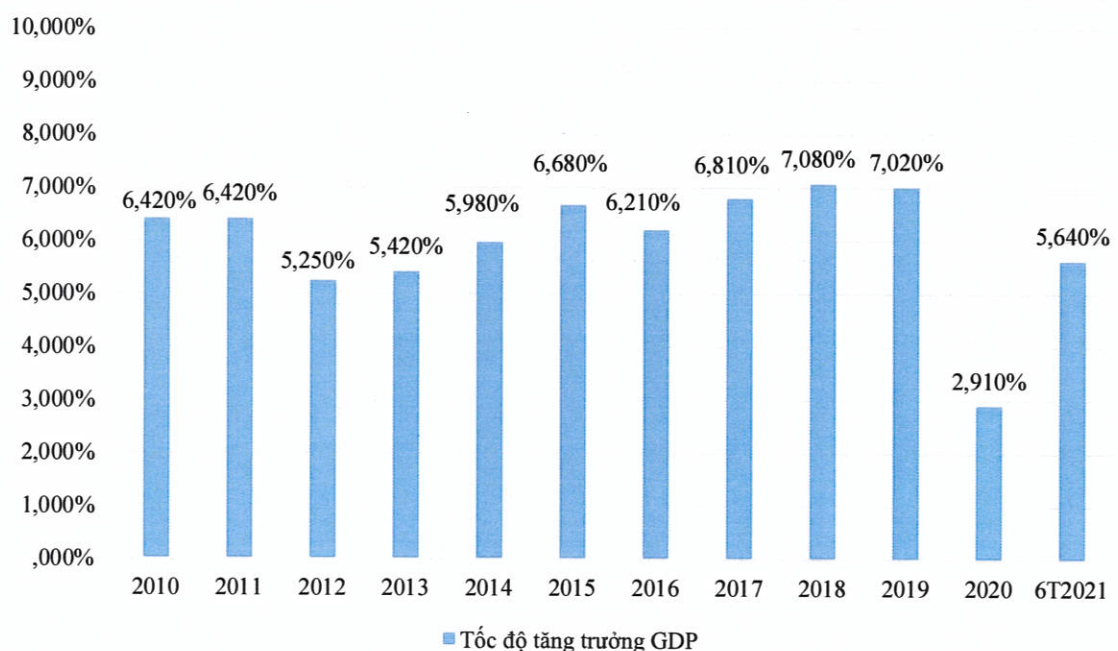
nhân dân cả nước và lực lượng tuyến đầu chống dịch để kiểm soát dịch bệnh, thực hiện các nhiệm vụ và giải pháp phát triển kinh tế – xã hội năm 2021. Mặc dù có khả năng chống chịu tương đối tốt nhưng nền kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi các biện pháp hạn chế ngày càng nghiêm ngặt hơn trong bối cảnh tỷ lệ tiêm vaccine còn thấp. Do đó, Ngân hàng Thế giới (WB) nhận định Việt Nam đang phải chịu tác động nặng nề hơn của đại dịch Covid-19 và đưa ra dự báo tăng trưởng kinh tế cả năm 2021 giảm còn 4,8%.

SCG khó có thể tránh khỏi những rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh khi nền kinh tế chung đang bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, SCG đã chủ động chuẩn bị các phương án hoạt động kinh doanh và phương án tài chính, cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế.

❖ Rủi ro Lạm phát

Năm 2020, nhìn chung, mặt bằng giá tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của cơ quan nhà nước, mức tăng của CPI đã được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường. Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, chỉ số CPI ghi nhận mức 1,47% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016 theo số liệu mới nhất từ Tổng cục Thống kê.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng,



lạm phát tăng cao có thể làm tăng các khoản chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công, ảnh hưởng lớn đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp. Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất.

❖ **Rủi ro Lãi suất**

Trong ngành xây dựng, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí nguyên vật liệu thực hiện dự án của doanh nghiệp. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho các doanh nghiệp có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sở hữu và đầu tư vào các dự án xây dựng. Diễn biến lãi suất Việt Nam trong 10 năm gần đây có sự biến động mạnh. Năm 2020, để đối phó với dịch Covid-19, Ngân hàng Nhà nước đã quyết định hạ lãi suất điều hành 3 lần liên tiếp trong năm, đồng thời yêu cầu các ngân hàng thương mại hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn về mặt thanh khoản, thông qua việc giảm lãi suất cho vay, giãn nợ và cơ cấu lại nợ. Nhờ đó, lãi suất cho vay cũng đã có xu hướng giảm để hỗ trợ nền kinh tế và mặt bằng lãi suất đã đứng ở mức thấp nhất 10 năm qua, giảm mạnh về mức phổ biến 8%-12% giúp cho các doanh nghiệp có thể giảm chi phí lãi vay và hỗ trợ tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty. Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng Công ty.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, SCG đưa ra các biện pháp tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm các dự án đã thực hiện, bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm tỷ trọng vốn vay, giảm thiểu chi phí vốn. Ngoài ra, SCG cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời thực hiện tăng cường huy động vốn cho sản xuất kinh doanh từ các cổ đông của Công ty qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng của SCG 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.

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung và thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của SCG. 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. Hiện nay, 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.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, ngoài các rủi ro nêu trên, SCG có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

❖ Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, sự phát triển của ngành xây dựng có xu hướng tăng với các doanh nghiệp có quy mô đa dạng, trong đó có thể kể đến một số tên tuổi lớn đang thực hiện các dự án tại khu vực Hà Nội, TP HCM và các tỉnh lân cận như Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hoà Bình, Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công ty Cổ phần Fecon,... Thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, về quản lý, công nghệ và quản trị nguồn nhân lực. Do vậy, trong tương lai việc phải cạnh tranh trực tiếp với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

Để tăng tính cạnh tranh cũng như để tạo vị thế trong lĩnh vực xây dựng của Công ty, SCG 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 liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành xây dựng liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện các dự án và các công trình xây dựng. Cụ thể, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài hơn so với kế hoạch, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, và việc giải ngân vốn thường diễn ra chậm. Thêm vào đó, 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 nhiều thời gian. Do vậy, những nhân tố này gây ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các Công ty xây dựng nói chung và SCG nói riêng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động của Công ty.

❖ Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu

SCG hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng các dự án nhà ở, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các chi phí liên quan đến: Chi phí nhân công, chi phí mua nguyên vật liệu xây dựng dự án trong đó giá cả mua nguyên vật liệu để thực hiện dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Giá cả nguyên vật liệu xây dựng



biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị cung cấp nguyên vật liệu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động tiêu cực về giá.

❖ Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư

Trong giai đoạn tới, SCG đang và sẽ tiếp tục triển khai việc xây dựng hàng loạt các dự án BĐS lớn nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Công ty lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế... Do đó, việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án cũng như kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo. Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

4. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt, chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản hướng dẫn thi hành và chế độ báo cáo, công bố thông tin theo quy định pháp luật.

Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã và đang khẳng định uy tín trên thị trường. Đối với đợt phát hành này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của Cổ đông và sự khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

5. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu

Cổ phiếu CTCP Xây dựng SCG khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sẽ giúp tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu của Công ty, hỗ trợ Công ty quảng bá thương hiệu, nâng cao hình ảnh, đồng thời tạo điều kiện cho các nhà đầu tư có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, tạo cơ hội cho Công ty tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển, chuẩn mực hóa hoạt động quản trị Công ty và tăng tính minh bạch trong công bố thông tin. Tuy nhiên, biến động giá



cổ phiếu SCG sau khi niêm yết là điều không thể tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu và mối quan hệ này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình chính trị, xã hội, kinh tế trong nước và quốc tế, hoạt động kinh doanh của Công ty, cũng như các thay đổi về quy định pháp luật, quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý, cách thức giao dịch và khẩu vị rủi ro của mỗi nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty là một yếu tố khó lường trước.

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kê trên, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. 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. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG

Ông Đỗ Anh Tuấn Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Ông Lê Văn Nam Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông Lê Tiến Dũng Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Đại diện theo pháp luật : Ông **Trần Anh Thắng**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 1108/2021/HĐTVNY/VFS-SCG ngày 11/08/2021 với Công ty Cổ phần Xây dựng SCG. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây dựng SCG cung cấp.



III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CÁC CHỮ VIẾT TẮT

- 1/ “**Công ty**”: Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 2/ “**Bản cáo bạch**”: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- 3/ “**Cổ phần**”: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- 4/ “**Cổ phiếu**”: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
- 5/ “**Cổ đông**”: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- 6/ “**Cổ tức**”: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- 7/ “**Điều lệ Công ty**”: Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 8/ “**Đại hội đồng cổ đông**”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 9/ “**Hội đồng quản trị**”: Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 10/ “**Ban kiểm soát**”: Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 11/ “**Ban Tổng Giám đốc**”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 12/ “**Vốn điều lệ**”: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
- 13/ “**Tổ chức phát hành**”: Công ty cổ phần Xây dựng SCG.
- 14/ “**Tổ chức tư vấn**”: Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt
- 15/ “**Tổng thầu EPC**”: Nhà thầu ký kết hợp đồng với chủ đầu tư thực hiện toàn bộ các công việc từ thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công, cung ứng vật tư, thiết bị đến thi công xây dựng công trình, hạng mục công trình và chạy thử bàn giao cho chủ đầu tư.
- 16/ “**Tổng thầu Design & Build hay Tổng thầu D&B**”: Nhà thầu ký kết hợp đồng trực tiếp với chủ đầu tư để nhận dự án đầu tư xây dựng theo mô hình trọn gói, kết hợp giữa việc thiết kế và thi công.
- 17/ “**Phòng QS**”: Viết tắt của cụm từ **Quantity Surveyor** nghĩa là kỹ sư dự toán. Bộ phận chuyên về dự toán khối lượng sẽ làm việc trực tiếp trên công trường hoặc trong văn phòng.



18/ “Phòng QA”: Viết tắt của cụm từ **Quality Assurance** nghĩa là vị trí đảm bảo chất lượng sản phẩm. Bộ phận đảm bảo chất lượng sản phẩm thông qua việc đưa ra quy trình làm việc giữa các bên liên quan.

19/ “Phòng QC”: Viết tắt cho **Quality Control** có nghĩa là kiểm soát chất lượng. Bộ phận chuyên trách về chất lượng sản phẩm.

20/ “BIM”: Là một quy trình liên quan đến việc tạo lập và quản lý những đặc trưng kỹ thuật số trong các quy trình thiết kế, thi công và vận hành các công trình.

21/ “BDS”: Bất động sản



Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- CTCP : Công ty cổ phần
- Công ty/SCG : Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban kiểm soát
- BTGD : Ban Tổng Giám đốc
- TGD : Tổng Giám đốc
- PTGD : Phó Tổng Giám đốc
- KSV : Kiểm soát viên
- KTT : Kế toán trưởng
- BCTC : Báo cáo tài chính
- TSCĐ : Tài sản cố định
- TSLĐ : Tài sản lưu động
- VCSH : Vốn chủ sở hữu
- DT : Doanh thu
- DTT : Doanh thu thuần
- Thuế TNDN : Thuế Thu nhập doanh nghiệp
- Thuế TNCN : Thuế Thu nhập cá nhân



- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- GDP : Tổng sản phẩm quốc nội
- CPI : Chỉ số giá tiêu dùng
- Giấy chứng nhận ĐKDN : Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- Số CMND : Số chứng minh nhân dân
- VĐL : Vốn điều lệ
- CP : Cổ phiếu
- CĐ : Cổ đông
- ĐVT : Đơn vị tính
- VND : Đồng Việt Nam
- BCTC năm 2019 : BCTC cho kỳ hoạt động đầu tiên từ ngày 17 tháng 04 năm 2019 (ngày thành lập) đến ngày 31 tháng 12 năm 2019
- ATLĐ : An toàn lao động
- PCCN : Phòng chống cháy nổ
- VSMT : Vệ sinh môi trường
- PCCC : Phòng cháy chữa cháy
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên




IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt về quá trình hình thành và phát triển:

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên đầy đủ : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG**
- Tên tiếng Anh : SCG CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : SCG CONSTRUCTION., JSC

- Logo của Công ty : 
- Địa chỉ trụ sở : Tầng 8, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 0247.305.9979
- Website : <https://scgr.vn/>
- Mã cổ phiếu : SCG
- Ngày trở thành công ty đại chúng: 15/10/2020.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Nam – Tổng Giám đốc
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0108704763 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30/08/2021.
- Vốn điều lệ đăng ký: 850.000.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi tỷ đồng)
- Vốn điều lệ thực góp: 850.000.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng.

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

SCG được thành lập vào ngày 17/04/2019 theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108704763 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, gồm 05 cổ đông sáng lập với hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực thi công xây dựng. Sau hơn 2 năm hoạt động, SCG đã trải qua 2 lần tăng vốn thông qua hình thức phát hành cho cổ đông hiện hữu



nhằm nâng cao năng lực tài chính cho hoạt động thi công xây dựng, đến thời điểm hiện tại vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 850.000.000.000 đồng.

Ngay từ ngày đầu thành lập Công ty đã có khoảng 60 kỹ sư và kiến trúc sư. Đến thời điểm hiện tại, tổng số cán bộ nhân viên của SCG đã xấp xỉ 600 nhân sự, gần 600 công nhân trực tiếp và hơn 4.000 công nhân gián tiếp có nhiều kinh nghiệm thực tế. Đặc biệt, SCG đã xây dựng được uy tín rất cao đối với các nhà thầu phụ và các nhà cung cấp. Nhiều nhà thầu phụ và nhà cung cấp tin tưởng và mong muốn hợp tác với SCG lâu dài để cùng nhau xây dựng, cùng nhau phát triển và cùng nhau chia sẻ giá trị.

Ngày 15/10/2020, Công ty Cổ phần 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/UBCK-GSDC;

Ngày 19/11/2020, Công ty Cổ phần 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) tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam, số lượng chứng khoán đăng ký là 50.000.000 cổ phần.

Ngày 18/03/2021, Công ty Cổ phần 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 ngày, số lượng chứng khoán đăng ký là 50.000.000 cổ phần

Ngày 18/06/2021, Công ty Cổ phần 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 và đã kết thúc đợt chào bán vào ngày 11/08/2021. Ngày 15/09/2021, Công ty 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 đồng.

Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số số 0108704763 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30/08/2021 với vốn điều lệ là 850.000.000.000 đồng.

Hiện nay SCG là một trong số ít các nhà thầu được vinh dự thi công các dự án có thiết kế rất đặc biệt đã đạt được nhiều giải thưởng của các tổ chức uy tín trong và ngoài nước.



Năm 2020, vượt qua nhiều tên tuổi trong ngành, Công ty Cổ phần Xây dựng SCG (Smart Construction Group – SCG) được xưng tên tại hạng mục giải thưởng **Best Innovative Contractor Southeast Asia 2020 – Nhà thầu xây dựng đột phá nhất Đông Nam Á 2020** tại lễ trao giải DOT Property Southeast Asia Awards.

Đến nay tổng giá trị một số hợp đồng lớn mà SCG đã ký với khách hàng đã đạt khoảng 28.000 tỷ đồng. Ngoài những dự án đang thực hiện, dự kiến trong thời gian 03 năm tới SCG sẽ triển khai thêm nhiều dự án mới. Ban lãnh đạo của SCG có tầm nhìn chiến lược cụ thể để xây dựng và phát triển SCG trở thành một tập đoàn xây dựng hàng đầu ở Việt Nam và trong khu vực.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Kể từ khi thành lập đến nay, công ty có 02 (hai) lần tăng vốn từ 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng) lên 850.000.000.000 đồng (Tám trăm năm mươi tỷ đồng), cụ thể như sau:

Bảng 1: Tóm tắt quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

| TT | Thời gian thực hiện | VDL trước khi thay đổi (Triệu đồng) | Giá trị vốn tăng/giảm (Triệu đồng) | VDL sau khi thay đổi (Triệu đồng) | Hình thức tăng/giảm VDL | Căn cứ pháp lý |
|----|---------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| 1 | 06/2020 | 100.000 | 400.000 | 500.000 | Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu | + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1506/QĐ-SCG ngày 15/06/2020; + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2206/QĐ-SCG ngày 22/06/2020; + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108704763 thay đổi lần thứ 02 ngày 08/07/2020 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp. |
| 2 | 07/2021 | 500.000 | 350.000 | 850.000 | Chào bán cổ phiếu ra | + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SCG ngày 15/04/2021; |



| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---------------|--|
| | | | | | công chúng | + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 71/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18/06/2021; + Nghị quyết HĐQT số 14/2021/SCG/NQ-HĐQT ngày 11/08/2021 về việc thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua; + Thông báo số 4596/UBCK-QLCB ngày 16/08/2021 của UBCKNN về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Xây dựng SCG; + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108704763 thay đổi lần thứ 05 ngày 30/08/2021 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp. |
|--|--|--|--|--|---------------|--|

a. Tăng vốn lần 1: Vốn điều lệ tăng từ 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng) lên 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

- Căn cứ pháp lý:

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1506/QĐ-SCG ngày 15/06/2020;
- + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2206/QĐ-SCG ngày 22/06/2020;
- + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108704763 thay đổi lần thứ 02 ngày 08/07/2020 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 100.000.000.000 đồng

- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 40.000.000 cổ phiếu

- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 400.000.000.000 đồng

- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.



- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền
 - Mục đích phát hành: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể: đặt mua vật tư thiết bị hoàn thiện gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh, thiết bị bếp, thiết bị điều hòa và thép xây dựng phục vụ triển khai thi công các dự án bất động sản.
 - Số lượng cổ đông trước phát hành: 05
 - Số lượng cổ đông sau phát hành: 05
 - Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của lần tăng vốn: Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.
 - Vốn điều lệ thực góp sau phát hành: 500.000.000.000 đồng
- b. Tăng vốn lần 2: Vốn điều lệ tăng từ 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ đồng) lên 850.000.000.000 (Tám trăm năm mươi tỷ đồng).**
- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SCG ngày 15/04/2021;
 - + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 71/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18/06/2021;
 - + Nghị quyết HĐQT số 14/2021/SCG/NQ-HĐQT ngày 11/08/2021 về việc thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua;
 - + Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 16/2021/SCG-BC ngày 13/08/2021;
 - + Thông báo số 4596/UBCK-QLCB ngày 16/08/2021 của UBCKNN về việc nhận được Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty Cổ phần Xây dựng SCG;
 - + Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108704763 thay đổi lần thứ 05 ngày 30/08/2021 do Sở kế hoạch đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
 - Vốn điều lệ trước khi phát hành: 500.000.000.000 đồng
 - Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
 - Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 35.000.000 cổ phiếu

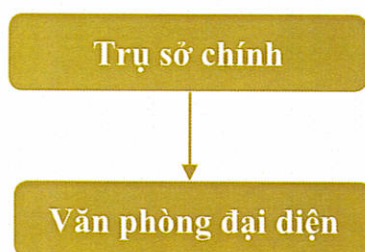


- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 350.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu .
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền
- Mục đích phát hành: Tăng quy mô vốn chủ sở hữu để cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn của Công ty.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 373
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 373
- Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của lần tăng vốn: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Vốn điều lệ thực góp sau phát hành: 850.000.000.000 đồng

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng SCG được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 (“**Luật Doanh Nghiệp**”).

Công ty Cổ phần Xây dựng SCG hoạt động gồm 01 trụ sở chính và 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh. Cơ sở quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.



Trụ sở chính:

- 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;
- Điện thoại: 0247.305.9979;
- Email: info@scgr.vn;
- Website: <https://scgr.vn/>.

Văn phòng đại diện:

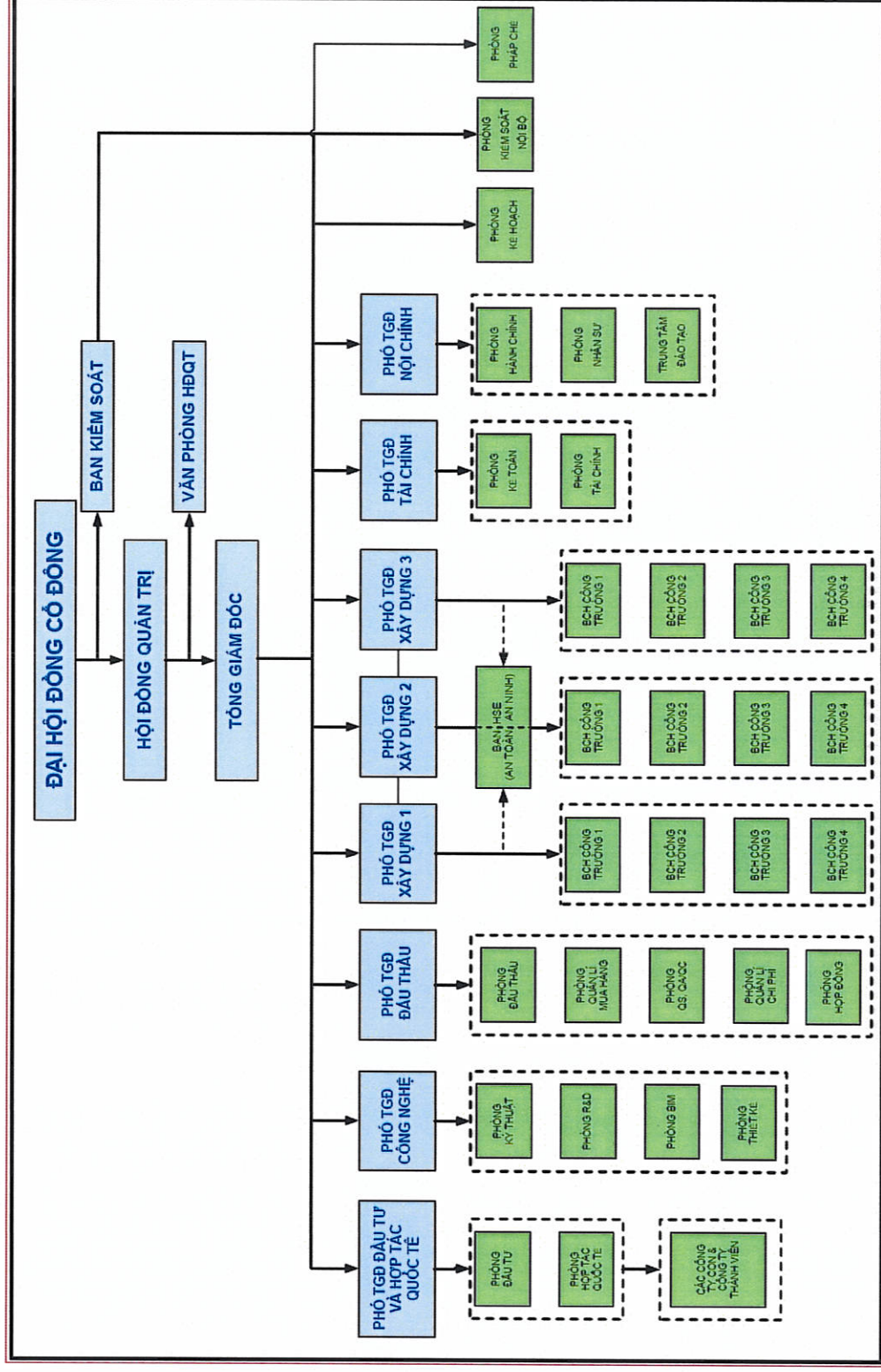


- Tên: Văn phòng Đại diện Công ty Cổ Phần Xây dựng SCG tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Địa chỉ: Lầu 36, Bitexco Financial Tower, số 02 Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam;



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)



Diễn giải chức năng của Bộ máy quản lý Công ty:

- a. **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển của Công ty, quyết định về cơ cấu vốn, quyết định việc đầu tư, kinh doanh, chuyển nhượng, thế chấp giá trị lớn, quyết định việc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách công ty, bầu ra bộ máy quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty, chi tiết tại Điều lệ của Công ty.
- b. **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ quyết định chiến lược phát triển trung hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ, đưa ra các các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Bảng 2: Cơ cấu HĐQT đương nhiệm

| STT | Họ và tên | Chức danh | Ghi chú |
|-----|-----------------|-------------------------|----------------------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Chủ tịch HĐQT | |
| 2 | Đỗ Văn Trường | Phó Chủ tịch HĐQT | Thành viên không điều hành |
| 3 | Lê Văn Nam | Thành viên HĐQT | Thành viên điều hành |
| 4 | Vũ Anh Phương | Thành viên HĐQT độc lập | Thành viên không điều hành |
| 5 | Nguyễn Ngọc Sơn | Thành viên HĐQT độc lập | Thành viên không điều hành |

- c. **Ban kiểm soát:** là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng quản trị, hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.



Bảng 3: Cơ cấu Ban kiểm soát đương nhiệm

| STT | Họ và tên | Chức danh |
|-----|------------------------|--------------------------|
| 1 | Nguyễn Thị Thanh Huyền | Trưởng Ban kiểm soát |
| 2 | Nguyễn Hoàng Anh | Thành viên Ban kiểm soát |
| 3 | Nguyễn Thị Hồng Nhung | Thành viên Ban kiểm soát |

d. Văn phòng Hội đồng quản trị

- Chức năng thư ký: thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Lập và quản lý sổ cổ đông.
- Chức năng quan hệ cổ đông: tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông. Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

e. Ban Tổng Giám đốc: là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và pháp luật về toàn bộ việc tổ chức sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty.

Bảng 4: Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại

| STT | Họ và tên | Chức danh |
|-----|--------------------|-------------------|
| 1 | Lê Văn Nam | Tổng Giám đốc |
| 2 | Nguyễn Khắc Trung | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 | Huỳnh Tấn Quốc | Phó Tổng Giám đốc |
| 4 | Lưu Trần Phước Đức | Phó Tổng Giám đốc |

Diễn giải chức năng của các Phòng/ban:

Các phòng/ban, bộ phận trong Công ty thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.



a. Kỹ thuật và công nghệ

❖ **Phòng Kỹ thuật:**

- Là phòng nghiệp vụ có chức năng tham mưu, hỗ trợ về mặt kỹ thuật thi công, lập tiến độ thi công cho công tác dự thầu và thi công công trình: thực hiện thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công.
- Thực hiện việc kiểm soát với đơn vị thẩm tra, thẩm định về thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công;
- Tiếp nhận hồ sơ dự thầu; phối hợp với Phòng Đấu thầu khảo sát mặt bằng, điều kiện thi công; lập biện pháp thi công phù hợp các yêu cầu đầu vào; đánh giá hiệu quả kinh tế, khả năng và nguồn lực đáp ứng yêu cầu của việc áp dụng biện pháp kỹ thuật thi công để hỗ trợ Phòng Đấu thầu trong việc lập hồ sơ dự thầu;
- Lập tiến độ thi công dự thầu;
- Xây dựng các tiêu chí kỹ thuật, thiết lập quy trình quản lý chất lượng, quản lý rủi ro kỹ thuật (nhận diện và tham mưu giải pháp xử lý) của việc áp dụng biện pháp thi công, công nghệ mới trong điều kiện cụ thể của dự án như thiết kế, địa chất, địa hình,...;
- Tham mưu, hỗ trợ kỹ thuật trong quá trình thi công và giải quyết sự cố về kỹ thuật thi công;
- Kiểm tra, giám sát và đánh giá sự tuân thủ về biện pháp thi công và tiến độ thi công của Dự án;
- Quản lý, kiểm soát và thẩm định biện pháp thi công của các nhà thầu (bao gồm nhà thầu tư vấn giám sát);
- Tìm hiểu và phổ biến thông tin về vật liệu mới, kỹ thuật và công nghệ mới cho các Chỉ huy trưởng công trình, Phòng Mua sắm, Phòng Hợp đồng và các bộ phận liên quan khác;
- Nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng R&D:**

- Phòng R&D là phòng ban chuyên môn, có chức năng nghiên cứu, phát triển và ứng dụng các công nghệ mới nhất.



- Chịu trách nhiệm tìm kiếm, nghiên cứu, phát triển và ứng dụng công nghệ - kỹ thuật mới cũng như vật liệu mới, biện pháp thi công, quản lý chất lượng mới,... Đảm bảo tính hiệu quả và khả thi của các công nghệ, kỹ thuật, vật liệu, biện pháp,... được ứng dụng.
- Xây dựng phương án, đề xuất các giải pháp để Công ty tiên phong áp dụng công nghệ xây dựng thông minh, công nghệ 4.0 trong hoạt động thi công xây dựng và quản lý.
- Trong hoạt động hợp tác: làm đầu mối và xây dựng phương án, đề xuất việc hợp tác với các viện/trung tâm nghiên cứu, trường đại học, các đối tác,... về kỹ thuật và công nghệ trong hoạt động thi công xây dựng và các hoạt động đào tạo cho CBCNV Công ty (phối hợp với Trung tâm đào tạo).
- Phối hợp với các phòng ban liên quan phân tích khả thi của các giải pháp công nghệ trước khi đề xuất áp dụng;
- Các công việc khác được Ban Tổng giám đốc giao.

❖ **Phòng BIM:**

- Thực hiện việc kiểm soát với đơn vị thẩm tra thẩm định về thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu, thiết kế bản vẽ thi công có sử dụng giải pháp BIM;
- Xây dựng và phát triển BIM cho tất cả các dự án, triển khai bản vẽ shopdrawing cho các dự án;
- Cung cấp thông tin cảnh báo về xung đột giữa các hệ thống trước khi thi công đối với các công trình có ứng dụng BIM;
- Làm việc với đơn vị tư vấn BIM và tiếp nhận chuyển giao quy trình ứng dụng BIM (nếu có);
- Phối hợp với Phòng Kỹ thuật trong việc thiết kế biện pháp thi công (nếu có yêu cầu thể hiện 3D);
- Tính khối lượng vật tư (có yêu cầu tính bằng mô hình 3D-BIM);
- Cung cấp video, clip thuyết minh quá trình thi công;
- Tham gia cung cấp thông tin lập kế hoạch chi phí, tiến độ;
- Triển khai bản vẽ shopdrawing và/hoặc kiểm tra bản vẽ shopdrawing do Ban chỉ huy công trường thực hiện;



- Điều phối nhân lực BIM hỗ trợ dự án;
- Các nhiệm vụ khác được Ban Tổng Giám đốc giao phó.

❖ **Phòng Thiết kế:**

- Thực hiện, quản lý, theo dõi toàn bộ các hoạt động thiết kế như: thiết kế ý tưởng (concept), lập báo cáo dự án, phương án kiến trúc tổng mặt bằng, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, thiết kế nội thất, cảnh quan, cơ điện, hạ tầng,... và các công tác có liên quan khác;
- Phối hợp, quản lý, giám sát các đơn vị tư vấn thiết kế thuê ngoài;
- Tổ chức theo dõi các thay đổi thiết kế, phối hợp với phòng/ban liên quan trong các vấn đề phát sinh, thay đổi liên quan đến thiết kế;
- Tổ chức quản lý và phối hợp với các phòng/ban liên quan trong công tác lập dự toán, đảm bảo thiết kế phù hợp ngân sách,... đặc biệt trong các dự án tổng thầu EPC, Design & Build;
- Tổ chức sản xuất các ấn phẩm, hình ảnh phục vụ truyền thông;
- Thực hiện chức năng thiết kế mỹ thuật cho các dự án bao gồm logo, ấn phẩm, tài liệu bán hàng.
- Các nhiệm vụ khác được Ban Tổng Giám đốc giao phó.

b. Đấu thầu, Mua sắm và Quản lý chi phí

❖ **Phòng Đấu thầu:**

- Tham mưu xây dựng kế hoạch doanh số trúng thầu hàng quý, năm cho Công ty trên cơ sở mục tiêu, kế hoạch chung của Công ty và thị trường;
- Xây dựng giải pháp, biện pháp thực hiện kế hoạch được phê duyệt;
- Tổng hợp, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch, khả năng và rủi ro; tham mưu điều chỉnh kế hoạch (nếu có);
- Tìm kiếm khách hàng, duy trì quan hệ, đánh giá khách hàng tiềm năng; lập báo cáo đánh giá tiền khả thi dự án, khách hàng;
- Thu thập, phân tích, đánh giá các thông tin liên quan đến khách hàng, dự án, bối cảnh có liên quan đối với dự án/gói thầu dự định tham gia đấu thầu; xem xét và



phối hợp các phòng/ban có liên quan xem xét các yêu cầu kỹ thuật, thương mại của khách hàng;

- Thực hiện quản lý, thu thập dữ liệu thị trường, phân tích đánh giá tình hình thị trường, giá cả vật tư, vật liệu, nhân công và các yếu tố khác có thể ảnh hưởng đến giá dự thầu;
- Lập kế hoạch dự toán, xác định và kiểm tra nguồn lực cần thiết (máy móc, thiết bị, nhân lực, vật tư, nhân công);
- Đề xuất khả thi, phương án chào giá hoặc không tham gia chào giá;
- Thực hiện các hoạt động chuẩn bị dự thầu và các hoạt động dự thầu;
- Chuẩn bị và tham gia các hoạt động phỏng vấn thầu;
- Kiểm tra tính chính xác, đầy đủ của hồ sơ dự thầu;
- Thường xuyên cập nhật các thông tin liên quan đến giá cả, các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động dự thầu, giá dự thầu;
- Tham gia đàm phán hợp đồng thi công, xây dựng với khách hàng;
- Phân tích, đánh giá rủi ro của các dự án tham gia dự thầu để kiểm soát rủi ro trong quá trình chuẩn bị hồ sơ thầu, dự thầu, đàm phán ký kết hợp đồng, thi công xây dựng;
- Đánh giá định kỳ công tác đấu thầu, tìm hiểu nguyên nhân không trúng thầu, nghiên cứu biện pháp tăng khả năng trúng thầu;
- Lưu trữ hồ sơ đấu thầu và các thông tin, dữ liệu liên quan, quản lý hồ sơ thầu;
- Xây dựng và thực hiện quy trình, quy chế, quy định về bảo mật thông tin trong công tác đấu thầu;
- Các nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng Quản lý mua hàng:**

- Xây dựng, hoàn thiện và trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt các quy định, quy trình, quy chế về mua sắm, thuê mướn thiết bị vật tư;
- Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư, thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực xây dựng, bắt động sản nhằm đề xuất các kế hoạch/ phương án vật tư thiết bị phù hợp cho các dự án;



- Tìm hiểu thông tin về nhà cung cấp vật tư, thiết bị; cập nhật thông tin về thị trường; dự báo biến động giá để có tham mưu, đề xuất kịp thời;
- Xây dựng kế hoạch nguồn vật tư và kinh phí dự trù cho việc mua sắm vật tư đáp ứng nhu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Đánh giá, lựa chọn nhà cung cấp; đàm phán hợp đồng và triển khai các hợp đồng đã ký kết với nhà cung cấp;
- Phối hợp với Phòng Đấu thầu trong công tác xây dựng dự toán đấu thầu, dự thảo hợp đồng với khách hàng;
- Phối hợp với các phòng/ban liên quan như Phòng Đấu thầu, Phòng QS, các Ban chỉ huy công trường nhằm quản lý, theo dõi, kiểm tra việc sử dụng khối lượng vật tư chi tiết nhằm tránh thất thoát, lãng phí;
- Thực hiện chức năng khác liên quan đến mua sắm phục vụ hoạt động vận hành của Công ty.
- Các nhiệm vụ khác do Ban Tổng giám đốc giao.

❖ **Phòng QS, QA/ QC:**

- Xây dựng, hoàn thiện các nguyên tắc, quy chuẩn, quy định trong tính toán, kiểm soát khối lượng, chi phí thi công xây dựng, quy trình quản lý chất lượng;
- Lập quy trình, lưu đồ thực hiện tính toán, kiểm soát khối lượng và kiểm soát chất lượng;
- Đánh giá, cải tiến quy trình để hoàn thiện hệ thống và đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ;
- Kiểm tra khối lượng, chi phí, hồ sơ chất lượng công trình theo hồ sơ bản vẽ thi công, hồ sơ nghiệm thu và các số liệu tính toán của các Ban chỉ huy công trường;
- Thực hiện công tác nghiệm thu; lập hồ sơ thanh toán; kiểm tra kiểm soát hồ sơ và chuyển hồ sơ thanh toán sang Phòng Kế toán dự án thực hiện thanh quyết toán cho các dự án;
- Ban hành các khối lượng, chi phí chuẩn đảm bảo sai số nằm trong giới hạn cho phép theo các nguyên tắc, quy chuẩn QS;
- Giám sát và đánh giá chất lượng hạng mục Công trình;



- Đào tạo, hướng dẫn nghiệp vụ và thực hiện các biện pháp kiểm tra, giám sát thường xuyên và/hoặc đột xuất của bộ phận, nhân viên QS tại các Công trường;
- Kiểm tra, xác nhận khối lượng thanh toán với Chủ đầu tư và Nhà thầu phụ;
- Tổng hợp, báo cáo tình trạng thanh toán khối lượng với Chủ đầu tư, Nhà thầu phụ;
- Tổng hợp, báo cáo tình trạng chất lượng thi công và nghiệm thu của các Ban chỉ huy Công trình theo tiến độ Dự án;
- Các nhiệm vụ khác do Ban Tổng giám đốc giao.

❖ **Phòng Quản lý chi phí:**

- Lập quy trình, lưu đồ kiểm soát chi phí, xây dựng quy chế quản lý chi phí trình Ban Tổng Giám đốc xem xét, phê duyệt;
- Đánh giá, cải tiến quy trình kiểm soát chi phí để hoàn thiện hệ thống và đảm bảo tính minh bạch, đồng bộ;
- Giám sát, đánh giá, tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện ngân sách đã được phê duyệt;
- Tiếp nhận, đánh giá, tham mưu để Ban lãnh đạo xem xét về những thay đổi, chi phí phát sinh do sự thay đổi của bản vẽ thi công, vật liệu và/hoặc các yếu tố khác;
- Tổng hợp chi phí và quản lý chi phí độc lập để đánh giá, tổng kết, báo cáo về công tác quản lý chi phí trong thi công;
- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện quy định, quy trình, quy chế trong hoạt động mời thầu, lựa chọn nhà thầu phụ trình cấp có thẩm quyền ban hành;
- Cùng với Ban chỉ huy công trình và phòng/ban liên quan (nếu cần thiết) đánh giá năng lực nhà thầu phụ;
- Quản lý, theo dõi, đảm bảo ngân sách trong hoạt động lựa chọn nhà thầu phụ;
- Thống kê, xây dựng hệ thống đơn giá chuẩn của các công việc thầu phụ làm cơ sở đánh giá;
- Đánh giá, thẩm định giá, thành phần đơn giá, nguyên tắc tính toán khối lượng,... của nhà thầu phụ chào giá; tham mưu Ban Tổng Giám đốc lựa chọn nhà thầu phụ trên nguyên tắc đảm bảo tối ưu về giá cả, đồng thời phải đảm bảo năng lực, chất lượng, tiến độ;
- Xây dựng hệ thống thông tin các nhà thầu phụ;



- Các nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng Hợp đồng:**

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện quy định, quy trình, quy chế trong công tác ký kết hợp đồng, kiểm soát rủi ro trình cấp có thẩm quyền ban hành;
- Hướng dẫn các Ban chỉ huy công trường, các nhà thầu chính về quản lý hợp đồng, điều kiện hợp đồng;
- Phối hợp với Phòng Quản lý chi phí, Ban chỉ huy công trường lập điều kiện thương mại phục vụ mời chào giá phù hợp với yêu cầu tiến độ, giá cả, chất lượng;
- Đánh giá điều kiện thương mại, điều kiện hợp đồng... của nhà thầu phụ chào giá, nhà thầu phụ trúng thầu; cho ý kiến về điều kiện thương mại đến Phòng quản lý chi phí tham mưu Ban Tổng Giám đốc lựa chọn nhà thầu phụ;
- Thương thảo, kiểm soát điều kiện hợp đồng và tham gia giải quyết các vấn đề phát sinh với Chủ đầu tư, Bên giao thầu, nhà thầu phụ;
- Các nhiệm vụ khác được Ban Tổng Giám đốc giao.

c. **Tài chính, Kế toán**

❖ **Phòng Kế toán:**

- Dự thảo, đề xuất lãnh đạo ban hành các nguyên tắc, chế độ, quy định, quy trình nghiệp vụ kế toán theo đúng các chuẩn mực kế toán, quy định pháp luật;
- Hướng dẫn các phòng ban, công trường, đơn vị thực hiện các thủ tục tạm ứng, hoàn ứng cũng như các thủ tục kế toán khác theo quy trình, quy chế của Công ty;
- Thực hiện các hoạt động hạch toán kế toán một cách đầy đủ, chính xác, chuyên nghiệp, có hệ thống đối với các hoạt động nghiệp vụ tài chính kế toán phát sinh trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đáp ứng đầy đủ chuẩn mực kế toán, quy trình, quy chế của Công ty và quy định của pháp luật;
- Thực hiện các hoạt động thanh, quyết toán các loại thuế với cơ quan quản lý thuế có thẩm quyền của Nhà nước;
- Tổ chức kiểm tra các hoạt động hạch toán kế toán, thống kê số liệu trong Công ty và các phòng/ban, công trường có liên quan; thẩm tra số liệu và báo cáo cho người có thẩm quyền; thực hiện lưu trữ, bảo quản các tài liệu kế toán, tuyệt đối giữ bí



mật các tài liệu, số liệu, thông tin kế toán, tài chính của Công ty theo đúng quy định của pháp luật và nội quy, quy chế của Công ty;

- Lập, thực hiện chế độ báo cáo tài chính theo đúng chuẩn mực kế toán, quy định pháp luật;
- Nghiên cứu, cập nhật các chính sách, quy định trong lĩnh vực kế toán, thuế có liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh, vận hành của Công ty và tham mưu, đề xuất ban lãnh đạo xem xét áp dụng;
- Phối hợp với Phòng Nhân sự thực hiện, hạch toán, thanh toán các chế độ, chính sách lương, thưởng, phụ cấp, phúc lợi khác theo chính sách, quy định của Công ty, quy định của pháp luật;
- Ghi chép, phản ánh vào sổ sách kế toán, báo cáo sự vận động của vốn kinh doanh dưới mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan đến sự vận động của vốn kinh doanh;
- Phối hợp với Phòng Tài chính và các phòng ban, đơn vị liên quan trong việc quản lý tài sản Công ty;
- Theo dõi công nợ của Công ty, kiểm tra, theo dõi khoản thu chi tài chính, các nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước;
- Đánh giá nợ, thu hồi công nợ;
- Các hoạt động khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng Tài chính:**

- Tham mưu xây dựng, hoàn thiện hệ thống quản lý tài chính, quản lý chi tiêu nội bộ phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và đặc thù Công ty;
- Thực hiện phân tích, dự báo tình hình tài chính Công ty, lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn cho Công ty;
- Hoạch định nguồn vốn, tham mưu và đảm bảo nguồn vốn cung cấp cho hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty; Đề xuất các biện pháp, hình thức huy động vốn;
- Lên kế hoạch phân bổ nguồn vốn, phân tích kết quả kinh doanh, hiệu quả sử dụng vốn, đề xuất các biện pháp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn;



- Tham mưu quản lý, sử dụng vốn, theo dõi đánh giá sự vận động của vốn kinh doanh qua mọi hình thái và tham mưu các vấn đề liên quan, quản lý rủi ro về tài chính.
- Theo dõi, giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định quản lý tài chính của Công ty;
- Quản lý tài sản, tiền vốn, hàng hóa, kinh phí và các quỹ, tổng kết thu – chi tài chính, báo cáo quyết toán, kiểm tra thường xuyên hoạt động kế toán của các bộ phận, nắm bắt tình hình kinh doanh của Công ty từ đó lập kế hoạch tài chính phù hợp;
- Chịu trách nhiệm chung về hiệu suất làm việc của Phòng và liên đới chịu trách nhiệm trước pháp luật về hệ thống tài chính – kế toán tại Công ty;
- Thiết lập quan hệ với các tổ chức tín dụng và đề xuất các hoạt động tín dụng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Thẩm định các hoạt động đầu tư;
- Theo dõi các hợp đồng với khách hàng;
- Phối hợp làm việc với kiểm toán nội bộ, kiểm toán độc lập;
- Các nhiệm vụ khác được Ban Tổng Giám đốc giao.

d. Tổ chức công trường và An toàn – An ninh

❖ Các Ban chỉ huy công trường:

- Ban chỉ huy công trường được thành lập tại mỗi Dự án/Công trình, thay mặt Ban Tổng Giám đốc tổ chức, quản lý và triển khai thi công Dự án/Công trình được giao và chịu trách nhiệm trực tiếp với Ban Tổng Giám đốc về mọi mặt của công trình;
- Chuẩn bị kế hoạch thi công cho các công trình được giao, gồm cả việc đề xuất cơ cấu tổ chức Ban chỉ huy công trường;
- Quản lý, điều phối và kiểm tra các hoạt động thi công hàng ngày tại công trường;
- Theo dõi tiến triển của công trình và xác nhận khối lượng các hạng mục thi công theo định kỳ, báo cáo cho Phó Tổng Giám đốc phụ trách. Thực hiện các hành động khắc phục, phòng ngừa và cải tiến khi cần thiết;
- Thay mặt Ban Tổng Giám đốc trao đổi thông tin với khách hàng, kể cả xử lý các ý kiến phàn nàn hay tranh chấp của khách hàng;



- Đảm bảo và quản lý mọi mặt có liên quan đến công trình như chất lượng, tiến độ, chi phí, quản lý hình ảnh, an toàn, an ninh, PCCN, VSMT tại công trường;
- Phối hợp với phòng/ban trong các hoạt động liên quan nếu cần thiết như dự thầu, thiết kế, biện pháp thi công, tính toán khối lượng phát sinh, ...;
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc và đề nghị các phòng/ban cải tiến, thay đổi nhằm tiết kiệm chi phí, đẩy nhanh tiến độ, nâng cao chất lượng công trình;
- Các hoạt động, nhiệm vụ khác được Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Ban An toàn và An ninh (HSE):**

- Ban An toàn và An ninh là đơn vị chuyên trách, có chức năng thực hiện các công tác về an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, sức khỏe, đảm bảo an ninh, trật tự tại các công trường, dự án.
- Xây dựng, kiện toàn các hệ thống quy định về quản lý An toàn lao động – Phòng chống cháy nổ - Vệ sinh môi trường – Y tế tại các công trường, dự án; đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định của pháp luật và nội quy công trường;
- Lập và đề xuất kế hoạch về bảo hộ lao động, kế hoạch mua sắm trang thiết bị bảo hộ lao động;
- Lập và đề xuất kế hoạch kiểm tra sức khỏe theo quy định của pháp luật;
- Thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật hiện hành về quản lý ATLĐ – PCCN – VSMT – Y tế trong hoạt động xây dựng, đảm bảo sự tuân thủ của Công ty đối với các quy định trên;
- Tổ chức huấn luyện, đào tạo, phổ biến về ATLĐ – PCCN – VSMT, tổ chức cấp giấy chứng nhận đào tạo cho nhân viên đã qua đào tạo, theo dõi báo cáo tình hình đào tạo;
- Xây dựng ngân sách dành cho quản lý ATLĐ-PCCC-VSMT;
- Xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác quản lý ATLĐ-PCCN-VSMT, ngăn ngừa tai nạn lao động và đảm bảo các yêu cầu ATLĐ-PCCN-VSMT;
- Kiểm tra đăng ký, đăng kiểm các loại máy móc, thiết bị thi công, vật tư, hóa chất có yêu cầu nghiêm ngặt về ATLĐ-PCCN-VSMT;



- Xây dựng quy định giám sát, xử phạt hành vi vi phạm ATLĐ-PCCN-VSMT; đề xuất tuyên dương, khen thưởng cá nhân, tổ chức, công trường có thành tích xuất sắc về ATLĐ-PCCN-VSMT;
- Tham gia điều tra tai nạn lao động, vi phạm về PCCN, VSMT và báo cáo nguyên nhân, giải pháp ngăn ngừa, tham gia khắc phục sự cố. Phối hợp với cơ quan chức năng trong trường hợp cần thiết;
- Làm việc với các cơ quan chức năng các vấn đề có liên quan đến ATLĐ-PCCN-VSMT và an ninh trật tự tại công trường, dự án;
- Đảm bảo các hoạt động gìn giữ an ninh trật tự tại các công trường;
- Theo dõi, giám sát, làm việc với các đơn vị bảo vệ chuyên nghiệp;
Thực hiện các chức năng khác theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc.

e. Nội chính

❖ **Phòng Hành chính:**

- Thực hiện quản lý con dấu, văn thư lưu trữ, quản lý văn bản, giấy tờ nội bộ Công ty;
- Quản lý và lập kế hoạch duy tu, bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa định kỳ cũng như dự trù kinh phí để bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa và mua sắm các loại phương tiện, thiết bị dụng cụ và tài sản cố định thuộc khối văn phòng, quản lý và điều phối xe ô tô;
- Tổ chức thực hiện công tác lễ tân, thư ký, tổ chức hội nghị, liên hoan ...;
- Đánh giá và lựa chọn các nhà cung cấp, đơn vị cung cấp dịch vụ,... phục vụ công tác hành chính, tổ chức sự kiện,...
- Xây dựng ngân sách và kế hoạch thực hiện đối với mỗi sự kiện trình Ban Tổng Giám đốc xem xét phê duyệt;
- Thực hiện các công việc khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng Nhân sự:**

- Thực hiện công tác phát triển tổ chức: mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ, mô tả công việc và tiêu chuẩn chức danh;
- Xây dựng và quản lý bộ chỉ tiêu KPIs: đo lường hiệu suất và hiệu quả công việc;



- Xác định nhu cầu, lên kế hoạch, triển khai hoạt động đào tạo nhân sự và đo lường hiệu quả đào tạo;
- Thực hiện chức năng tuyển dụng nhân sự;
- Thực hiện các chức năng về nhân sự, bao gồm: (i) tiền lương và chế độ phúc lợi đối với người lao động; (ii) quản lý thông tin nhân sự và quan hệ người lao động;
- Quản lý nhân sự như: lập hồ sơ theo hợp đồng lao động, xây dựng quy chế tuyển dụng, thực hiện chế độ BHXH, BHYT, chế độ phép, thôi việc, kỷ luật... hồ sơ lý lịch và giấy tờ văn thư;
- Lập kế hoạch duy tu, bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa định kỳ cũng như dự trù kinh phí để bảo trì, bảo dưỡng, kiểm tra, sửa chữa và mua sắm các loại phương tiện, thiết bị dụng cụ và tài sản cố định thuộc khối văn phòng, quản lý và điều phối xe ô tô;
- Hỗ trợ lãnh đạo trong việc kiểm soát, duy tu và cải tiến hệ thống chất lượng.
- Thực hiện các công việc khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

❖ **Trung tâm đào tạo:**

- Thực hiện chức năng đào tạo, phát triển nguồn nhân lực và nguồn nhân lực kế cận cho Công ty.
- Lập kế hoạch, dự trù ngân sách đào tạo trình ban lãnh đạo xem xét.
- Tổ chức triển khai đào tạo nguồn nhân lực theo kế hoạch đã được phê duyệt.
- Phối hợp Phòng Nhân sự xây dựng quy chế đào tạo, điều kiện đào tạo, cam kết gắn bó của CBCNV được đào tạo đối với Công ty.
- Hợp tác với các viện/trung tâm nghiên cứu, trường đại học, đối tác đào tạo,... phục vụ cho hoạt động đào tạo nội bộ cũng như các hoạt động đào tạo do các đối tác thực hiện nhằm nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ cho CBCNV của Công ty.
- Phối hợp với Phòng Nhân sự trong việc xin cấp các chứng chỉ hành nghề cho CBCNV Công ty trong hoạt động thi công xây dựng theo tờ trình chi tiết được lãnh đạo phê duyệt.

f. Kế hoạch, Chiến lược

❖ **Phòng kế hoạch:**



- Phối hợp với các phòng/ban lên kế hoạch tổng thể theo tháng, quý, năm trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Xây dựng kế hoạch, chiến lược kinh doanh, đề xuất các chỉ tiêu kinh doanh trình Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị xem xét phê duyệt;
- Theo dõi và báo cáo việc thực hiện kế hoạch đã được phê duyệt theo tháng, quý, năm;
- Lập kế hoạch ngân sách cho các Dự án;
- Xây dựng, hoàn thiện và trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt các quy định, quy trình, quy chế về quản lý, sử dụng thiết bị thi công;
- So sánh, đánh giá phương án đầu tư/thuê thiết bị. Đề xuất phương án đầu tư/thuê hiệu quả;
- Phối hợp với các phòng/ban và Ban chỉ huy công trường liên quan nhằm đảm bảo hoạt động quản lý và sử dụng thiết bị thi công hiệu quả, kịp thời, đáp ứng tiến độ nhưng tránh dư thừa, lãng phí;
- Thống kê, quản lý, cảnh báo, theo dõi và báo cáo kịp thời các vấn đề liên quan đến máy móc, thiết bị thi công;
- Phối hợp với Ban chỉ huy công trường trong quá trình làm việc với các đơn vị cung cấp, cho thuê máy móc thiết bị;
- Khảo sát thị trường, liên tục cập nhật và cung cấp thông tin cho các phòng ban, bộ phận liên quan về thị trường máy móc, thiết bị thi công như sự biến động và/hoặc xu hướng biến động giá, nguồn lực cung cấp máy móc, thiết bị thi công, phối hợp với Phòng Kỹ thuật trong việc đánh giá máy móc, thiết bị thi công áp dụng công nghệ mới;
- Quản lý và vận hành các tài sản, thiết bị của Công ty một cách hiệu quả;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ban Tổng Giám đốc giao.

g. Đầu tư và Hợp tác quốc tế

❖ Phòng Đầu tư:

- Tham mưu các hoạt động đầu tư trình Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị.
- Quản lý vốn đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết.



- Phối hợp thực hiện các hoạt động pháp lý đầu tư, pháp lý dự án.
- Chủ trì việc đánh giá hiệu quả dự án đầu tư.
- Xây dựng kế hoạch, chiến lược, trình tự đánh giá, thẩm định, trình phương án hợp tác đầu tư, M&A và các hoạt động đầu tư khác (nếu có).
- Các công việc khác được Ban Tổng giám đốc giao.

❖ **Phòng Hợp tác quốc tế:**

- Làm đầu mối hợp tác với khách hàng và đối tác nước ngoài. Thương thảo các hoạt động hợp tác chiến lược với các đối tác nước ngoài.
- Nghiên cứu thị trường, xây dựng kế hoạch, chiến lược hợp tác đầu tư với các đối tác quốc tế.
- Đầu mối tiếp xúc, giới thiệu Công ty đối với khách hàng, đối tác, quỹ đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài.
- Các công việc khác được Ban Tổng giám đốc giao.

❖ **Các Công ty con và Công ty thành viên:**

Theo chiến lược phát triển, đầu tư của Công ty vào các công ty, đối tác,... Các công ty con và công ty thành viên sẽ hoàn thiện hệ sinh thái và phục vụ cho các chiến lược và mục tiêu của Công ty theo từng giai đoạn phù hợp.

h. Kiểm soát và Pháp chế

❖ **Phòng Kiểm soát nội bộ:**

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật, điều lệ công ty, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, quyết định của Hội đồng quản trị, các quy chế, quy trình nghiệp vụ, quy trình quản trị rủi ro của công ty, của các bộ phận có liên quan trong công ty;
- Giám sát thực thi các quy định nội bộ, các hoạt động tiềm ẩn xung đột lợi ích trong nội bộ công ty, đặc biệt đối với các hoạt động kinh doanh của bản thân công ty và các giao dịch cá nhân của nhân viên công ty; giám sát việc thực thi trách nhiệm của cán bộ, nhân viên trong công ty;
- Giám sát việc tính toán và tuân thủ các quy định đảm bảo an toàn tài chính;



- Kiểm soát việc tuân thủ quy định của pháp luật;
- Nội dung khác theo nhiệm vụ Tổng Giám đốc giao.

❖ **Phòng Pháp chế:**

- Phòng Pháp chế là phòng chuyên môn thực hiện chức năng tham mưu về mặt pháp lý trong tổ chức quản lý điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty, theo đó Phòng Pháp chế sẽ:
- Tư vấn pháp lý; hướng dẫn pháp luật; thẩm định và cho ý kiến pháp lý trong hoạt động quản trị, vận hành và sản xuất, kinh doanh của Công ty;
- Kiểm tra, rà soát hệ thống văn bản quản trị Công ty như điều lệ, các quy chế, quy trình, quy định, nội quy Công ty và đánh giá tính hợp pháp, đầy đủ;
- Tham mưu HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cập nhật, điều chỉnh, bổ sung hệ thống văn bản, nội quy, quy chế, quy trình để hoàn thiện hệ thống văn bản quản trị Công ty;
- Hỗ trợ tư vấn pháp lý cho các phòng ban, đơn vị theo yêu cầu và mục đích phục vụ công việc;
- Cập nhật và phổ biến các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện hoạt động kiểm soát tuân thủ theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty

Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của

Công ty tại ngày 31/08/2021

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

| TT | Cổ đông | Địa chỉ | Số CMND/CCCD | Số cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%) |
|----|-------------|--|--------------|--------------------|----------------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6ha Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội | 038075000062 | 19.542.500 | 22,99% |



| TT | Cổ đông | Địa chỉ | Số CMND/CCCD | Số cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%) |
|----|---------------|---|--------------|--------------------|----------------------|
| 2 | Đỗ Văn Trường | CH2608 Chung cư Sunshine Palace, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội | 038079011647 | 8.500.000 | 10,00% |

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/08/2021 của SCG)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm góp vốn thành lập Công ty**

Bảng 6: Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm góp vốn thành lập Công ty

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

| STT | Tên cổ đông sáng lập | Quốc tịch | Số lượng cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ (%) |
|-------------|----------------------|-----------|--------------------------|---------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Việt Nam | 3.000.000 | 30,00 |
| 2 | Đỗ Văn Trường | Việt Nam | 2.500.000 | 25,00 |
| 3 | Đỗ Thị Định | Việt Nam | 2.000.000 | 20,00 |
| 4 | Lê Văn Nam | Việt Nam | 1.500.000 | 15,00 |
| 5 | Nguyễn Ngọc Sơn | Việt Nam | 1.000.000 | 10,00 |
| Tổng | | | 10.000.000 | 100,00 |

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 05/08/2019 của SCG)

❖ **Tình hình chuyển nhượng của cổ đông sáng lập**

Căn cứ quy định tại Khoản 3 điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển



nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng Cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng Cổ phần đó”. Công ty Cổ phần Xây dựng SCG được thành lập vào ngày 17/04/2019 theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0108704763 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, theo quy định đã nêu ở trên, số cổ phiếu của cổ đông sáng lập của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng tới ngày 17/04/2022.

Theo đó vào ngày 18/08/2020, cổ đông sáng lập là ông Nguyễn Ngọc Sơn đã chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác là ông Đỗ Anh Tuấn 75.000 cổ phần (với mệnh giá 100.000 đồng/cổ phần) là cổ phần của cổ đông sáng lập (tương ứng với 750.000 cổ phần theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần), số cổ phần này cũng bị hạn chế chuyển nhượng đến 17/04/2022 theo quy định.

❖ **Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm ngày 31/08/2021**

Bảng 7: Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ tại ngày 31/08/2021

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

| STT | Tên cổ đông sáng lập | Quốc tịch | Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (*) | Tỷ lệ (%) | Số lượng cổ phần không bị hạn chế chuyển nhượng (*) | Tỷ lệ (%) |
|-------------|----------------------|-----------|---|--------------|---|--------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Việt Nam | 3.750.000 | 4,41 | 15.792.500 | 18,58 |
| 2 | Đỗ Văn Trường | Việt Nam | 2.500.000 | 2,94 | 6.000.000 | 7,06 |
| 3 | Đỗ Thị Định | Việt Nam | 2.000.000 | 2,35 | 1.825.000 | 2,15 |
| 4 | Lê Văn Nam | Việt Nam | 1.500.000 | 1,76 | 1.000.000 | 1,18 |
| 5 | Nguyễn Ngọc Sơn | Việt Nam | 250.000 | 0,29 | 181.000 | 0,21 |
| Tổng | | | 10.000.000 | 11,76 | 24.798.500 | 29,18 |

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/08/2021 của SCG)

(*): Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng và số lượng cổ phiếu không bị hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định đối với Công ty đăng ký niêm yết tại điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, cụ thể tại bảng 7 Danh mục cổ đông hạn chế chuyển nhượng theo quy định với tổ chức đăng ký niêm yết.



4.3. Cơ cấu cổ đông

Bảng 8: Cơ cấu cổ đông của Công ty đến ngày 31/08/2021

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

| STT | Cổ đông | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ (%) |
|----------|---------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông Trong nước | 654 | 84.993.500 | 99,99 |
| 1.1 | Tổ chức | 1 | 14.930 | 0,02 |
| 1.2 | Cá nhân | 653 | 84.978.570 | 99,97 |
| 2 | Cổ đông Nước ngoài | 4 | 6.500 | 0,01 |
| 2.1 | Tổ chức | 1 | 400 | 0,0005 |
| 2.2 | Cá nhân | 3 | 6.100 | 0,01 |
| 3 | Cổ phiếu quỹ | 0 | 0 | 0,00 |
| | Tổng cộng | 658 | 85.000.000 | 100,00 |

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/08/2021 của SCG)

5. **Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết.**

5.1. **Danh sách công ty mẹ**

- Không có

5.2. **Danh sách công ty con**

- Không có

5.3. **Danh sách công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

- Không có

5.4. **Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết**

- Không có

6. **Hoạt động kinh doanh**

6.1. **Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**



a. Các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

SCG được thành lập với nền tảng kỹ thuật và công nghệ thông minh để kiến tạo nên một nhà thầu chuyên nghiệp, lấy tiêu chuẩn chất lượng công trình và niềm tin, sự hài lòng của khách hàng làm kim chỉ nam phát triển bền vững. Công ty hiện hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng. Với bộ máy lãnh đạo tâm huyết, năng lực tài chính dồi dào và nền tảng công nghệ hiện đại, SCG đang từng bước khẳng định được vị trí của mình trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.

▪ **Xây dựng dân dụng và công nghiệp**

SCG định hướng trở thành đơn vị xây dựng tiên phong ứng dụng công nghệ 4.0 và kỹ thuật hiện đại trong ngành xây dựng, đặc biệt là các công trình nhà cao tầng, siêu cao tầng tại Việt Nam và khu vực. Công ty áp dụng công nghệ xây dựng tiên tiến nhằm chinh phục những công trình có yêu cầu cao về chất lượng và kỹ thuật, đáp ứng đầy đủ các yếu tố về thẩm mỹ với tiến độ thi công nhanh nhất, đảm bảo an toàn và chi phí hợp lý cho dự án và khách hàng. SCG hiện đang phát triển mạnh giải pháp BIM để nâng cao hiệu quả cho các dự án Tổng thầu xây dựng và cơ điện (Build & MEP) và Tổng thầu D&B. Đồng thời, SCG đang xây dựng, áp dụng và vận hành các quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO và OHSAS. Trong đó hệ thống quản trị nội bộ trên nền tảng công nghệ 4.0 cho phép các công trường và phòng/ban tương tác, kết nối với nhau dù ở bất kỳ nơi đâu với đầy đủ chức năng như:

- Hệ thống quản lý doanh thu, chi phí: khai báo sản lượng thực hiện, theo dõi hồ sơ thanh toán với Chủ đầu tư, lập ngân sách và kiểm soát chi phí ...;
- Đấu thầu online đối với các nhà thầu phụ, nhà cung ứng vật tư;
- Hệ thống vật tư, thiết bị: kiểm soát xuất nhập kho, yêu cầu cung ứng, thanh toán cho nhà cung cấp, báo cáo nội bộ ...;
- Quản lý nhân sự: tuyển dụng, chấm công, tính lương trực tuyến, đánh giá năng suất lao động.

Đi đôi với áp dụng công nghệ, SCG luôn xác định con người là yếu tố quyết định, lực lượng nòng cốt tạo nên sự lớn mạnh của doanh nghiệp. Chính vì vậy, từ khi thành lập, Công ty luôn chú trọng đến việc đào tạo phát triển trình độ chuyên môn, các kỹ năng mềm và năng lực quản lý cho các cán bộ công nhân viên. Tính đến nay, SCG hội tụ một đội ngũ xấp xỉ 600 nhân sự, gần 600 công nhân trực tiếp và hơn 4.000 công nhân gián tiếp có nhiều kinh nghiệm thực tế, kỹ thuật dày dặn trong các lĩnh vực chuyên môn tại các phòng/ban và công trường. Đây là nguồn nhân lực năng động, chuyên nghiệp, có chất lượng chuyên môn cao, được đào tạo bài bản trong và ngoài nước. Đội ngũ này sẽ



tiếp tục tăng mạnh số lượng nhân sự trong các năm tiếp theo cùng với mục tiêu phát triển của Công ty.

Bên cạnh đó, đối với việc triển khai xây dựng công trình, SCG luôn coi sự đồng hành của các nhà thầu phụ và nhà cung cấp chiến lược là vô cùng quan trọng để phát triển bền vững. Công ty thực hiện kết hợp giữa việc thầu chính trực tiếp thi công các công trình và sử dụng các nhà thầu phụ để đảm bảo thời gian thi công các công trình đáp ứng theo kế hoạch của chủ đầu tư. Công ty hiện đang ký kết thoả thuận hợp tác chiến lược với các nhà thầu phụ và nhà cung ứng vật tư uy tín để xây dựng hệ thống mạng lưới nhà thầu phụ và nhà cung ứng trên khắp cả nước, đảm bảo đáp ứng đủ nguồn cung nhân lực và nguyên, vật liệu đa dạng, ổn định. Một số nhà thầu phụ mà Công ty đang hợp tác như: Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro, Công ty Cổ phần Nền móng Đua FAT, Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế New Space,... và một số nhà cung ứng nguyên vật liệu uy tín trên thị trường mà công ty đang hợp tác như: Công ty TNHH bê tông XD Việt Đức, Công ty cổ phần thép và vật tư xây dựng, Công ty cổ phần Nhật Nam, Công ty TNHH XD bê tông thương mại Việt Nhật,...

Kể từ khi thành lập đến nay, các đối tác chính của SCG là các công ty thành viên thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine phải kể đến như Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C, Công ty Cổ phần Sunshine Homes,... đây đều là các công ty trong nước. Tuy nhiên, với kế hoạch phát triển dài hạn, Công ty đang mở rộng và tham gia hợp tác với các đối tác có năng lực, uy tín và thương hiệu trên trường quốc tế. Hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước sẽ giúp Công ty có cơ hội áp dụng các giải pháp và kỹ thuật thi công tiên tiến trên thế giới vào công trình, qua đó nâng cao kinh nghiệm, kỹ năng và nghiệp vụ chuyên ngành.

Với mong muốn ghi dấu ấn mạnh mẽ trên thị trường xây dựng, SCG đã thiết lập và chuẩn hóa quy trình trong xây dựng theo tiêu chuẩn quốc tế, đáp ứng được các yêu cầu khắt khe của các dự án quy mô lớn và có tính biểu tượng như: Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Crystal River, Sunshine Diamond River, Sunshine Golden River,... chi tiết như sau:

▪ **Dự án Sunshine City Sài Gòn**

Sunshine City Sài Gòn sở hữu vị trí đắc địa hiếm hoi tại trung tâm Quận 7, nằm liền kề trung tâm Phú Mỹ Hưng, gần trục đường chính nơi kết nối giao thông thuận tiện về phía Trung tâm TP Quận 1, Quận 2, Nhà Bè và các tỉnh thành lân cận. Dự án là quần thể bao gồm 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 28 đến 40 tầng, mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn. Gói trọn tiện ích đẳng cấp quốc tế cùng tinh hoa của xu hướng sống thông minh

trong một quần thể. Với những tiện ích hiện đại và sang trọng, dự án đã đạt giải thưởng **Dự án căn hộ hạng sang tốt nhất 2019** do Hội đồng Dot Property Vietnam Awards 2019 đánh giá.

Một số thông tin cơ bản về dự án như sau:

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dynamic Innovation
- ❖ Vị trí dự án: Đường Phú Thuận, phường Tân Phú, Quận 7, TP. HCM
- ❖ Tổng mức đầu tư: ~ 13.500 tỷ đồng
- ❖ Tổng diện tích: **42.548,8 m²**
- ❖ Quy mô dự án: Dự án là quần thể 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 26 đến 38 tầng với tổng số căn hộ là 3.748 căn.
- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Tổng thầu dự án
- ❖ Tiến độ thi công :
 - + Đã bàn giao tòa S1 (bao gồm 248 căn hộ). Đang triển khai xây dựng tòa S2-S4, đang xin cấp phép để triển khai tòa S5-S9. Thời gian bàn giao dự kiến các tòa từ 2021 – 2023.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn : Thanh toán đến 90% khối lượng hoàn thành từng đợt;
 - + Quyết toán : thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.



▪ **Dự án Sunshine Crystal River**

Sunshine Crystal River là sự kết hợp hoàn hảo giữa Villas, Duplex và Penthouse, mang đến không gian mở với tường kính bao trọn mọi phòng và tầm nhìn thoáng đãng xứng

đáng là biệt thự trên không hiếm hoi tọa lạc giữa lòng Hà Nội. Dự án gồm 5 tòa chung cư và khu biệt thự thấp tầng nằm ven sông Hồng với thiết kế tỉ mỉ, nội thất sang trọng đồng thời sở hữu hệ thống tiện ích cao cấp và hiện đại như trường mầm non quốc tế, bể bơi nước khoáng mặn, vườn Hawaii, khu BBQ, phòng tập đa năng, thư viện và các đặc quyền riêng hiếm có như bể sục cùng với sân vườn riêng tại mỗi căn hộ. Với những ưu điểm vượt trội, dự án Sunshine Crystal River đã đạt giải **Tổ hợp biệt thự trên không xu hướng xanh tốt nhất Việt Nam 2020** do Hội đồng Dot Property Vietnam Awards 2020 đánh giá.

Một số thông tin cơ bản về dự án như sau:

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
- ❖ Vị trí dự án: Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội
- ❖ Tổng mức đầu tư: Dự kiến ~ 3.294,54 tỷ đồng
- ❖ Tổng diện tích: **50.850 m²**
- ❖ Quy mô dự án: Dự án gồm 5 tòa chung cư cao 40 tầng và khu biệt thự thấp tầng với 452 căn sky villas 498 căn Duplex, Khoảng 54 căn Shophouse, 24 BT đơn lập, 36 BT song lập.
- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Tổng thầu dự án
- ❖ Tiến độ thi công:
 - + Đang thực hiện xây dựng phần hầm theo GPXD số 54/GPXD.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn : Thanh toán đến 90% khối lượng hoàn thành từng đợt;
 - + Quyết toán : thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.





▪ **Dự án Sunshine Diamond River**

Sunshine Diamond River là dự án tiếp nối thành công và kế thừa thêm nhiều tinh hoa đặc sắc từ dự án “Sunshine City Sài Gòn”. Dự án mang đến hệ thống tiện ích đẳng cấp thượng lưu bậc nhất mang thương hiệu độc quyền “Sunshine Home” theo phiên bản Resort 4.0. Được cấu thành bởi yếu tố nghỉ dưỡng, ứng dụng công nghệ thông minh bằng hệ thống tiện ích “All in one” đáp ứng nhu cầu giải trí, tận hưởng cuộc sống cao cấp với những tiện ích hiện đại. Thiết kế Sunshine Diamond River với diện tích đa dạng, tối đa công năng sử dụng, không có phần diện tích dư thừa giúp đáp ứng nhu cầu của mọi khách hàng. Các phòng trong căn hộ được tính toán thiết kế tinh tế, đảm bảo nhận đủ gió và ánh sáng tự nhiên. Dự án đã đạt giải thưởng **Dự án công trình xanh đột phá nhất Việt Nam và Dự án được yêu thích nhất năm 2019** do Hội đồng Dot Property Vietnam Awards 2019 đánh giá.

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Big Gain
- ❖ Vị trí dự án: Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
- ❖ Tổng mức đầu tư: ~ 20.000 tỷ đồng
- ❖ Tổng diện tích: **112.585 m²**
- ❖ Quy mô dự án: Dự án là quần thể đô thị 8 tòa tháp cao 40 tầng, với tổng cộng 3142 căn hộ .
- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Tổng thầu dự án
- ❖ Tiến độ thi công :
 - + Tháp B&C: đã thi công xong phần kết cấu, các toà AD còn lại đang thi công cọc tường vây và cọc khoan nhồi đại trà.
 - + Chuẩn bị thi công móng hầm.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn : Thanh toán đến 90% khối lượng hoàn thành từng đợt;
 - + Quyết toán : thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.



▪ Dự án Sunshine Golden River

Sunshine Golden River là dự án căn hộ hạng sang, chung cư cao cấp thuộc dòng Sunshine Apartment được phát triển bởi Sunshine Group – Tập đoàn tiên phong áp dụng công nghệ 4.0 trong quản lý và vận hành dự án, đồng thời mang đến cho cư dân một hệ sinh thái Sunshine bao gồm cả Giáo dục, Thương mại, Dịch vụ – Giải trí... theo tiêu chuẩn quốc tế.

- ❖ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla
- ❖ Vị trí dự án: Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội.
- ❖ Tổng mức vốn đầu tư: ~ 2.300 tỷ đồng
- ❖ Tổng diện tích: **9.004 m²**
- ❖ Quy mô dự án: Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn.
- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Tổng thầu dự án
- ❖ Tiến độ thi công:
 - + Đã hoàn thiện xây dựng thấp tầng. Dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2021
 - + Đang triển khai xây phần thân cao tầng (đã đến tầng 30). Dự kiến bàn giao năm 2022.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn: Thanh toán đến 95% khối lượng hoàn thành từng đợt;

- + Quyết toán: thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.



▪ **Dự án Sunshine Horizon**

Sunshine Horizon là sản phẩm thuộc phân khúc căn hộ cao cấp được triển khai tại thị trường bất động sản khu vực phía Nam. Dự án bao gồm 35 tầng với tổng căn hộ là 750 căn, 16 khu thương mại - dịch vụ, 198 căn văn phòng được trang bị hàng loạt những hạng mục tiện ích dịch vụ đẳng cấp, mang lại giá trị vượt trội ngay nội khu, đem lại sự hưởng thụ nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao cao cấp. Dự án phát triển với mô hình một khu phức hợp an cư; nghỉ dưỡng; vui chơi giải trí hàng đầu nên đã được tích hợp nhiều tiện ích ngay nội khu. Đặc biệt đó chính là áp dụng công nghệ 4.0 vào việc quản lý, vận hành giúp cư dân có một cuộc sống tiện nghi hàng đầu, theo đúng xu hướng thông minh tại các nước phát triển hiện nay.

- ❖ Bên giao thầu: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- ❖ Vị trí dự án: 78 Tôn Thất Thuyết, phường 16, Quận 4, TP. Hồ Chí Minh
- ❖ Tổng mức vốn đầu tư: ~ 2.240 tỷ
- ❖ Diện tích đất: 13.814 m²
- ❖ Quy mô dự án: Công trình có quy mô 35 tầng trong đó khối đế cao 4 tầng, 02 khối tháp cao 30 tầng và 01 tầng kỹ thuật, bên dưới là 02 tầng hầm mở rộng gần hết diện tích khu đất. Tổng số căn hộ là 750 căn hộ ở. 16 Khu thương mại – dịch vụ, 198 căn văn phòng, quy mô dân số 3000 người.

- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Nhà thầu chính.
- ❖ Tiến độ thi công: dự án đang trong quá trình xây dựng phần ngầm theo Giấy phép xây dựng số 67/GPXD (Giai đoạn 1 – Phần ngầm) do Sở Xây dựng cấp ngày 05/04/2017.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn : thanh toán đến 90% khối lượng hoàn thành từng đợt.
 - + Quyết toán : thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.



▪ **Dự án Sunshine Empire (tên hiện tại: KSFinance Hà Nội)**

Sunshine Empire là tổ hợp gồm 5 tòa tháp từ 35 tầng đến 47 tầng bao gồm các tòa văn phòng, dịch vụ thương mại và khách sạn cao cấp. Dự án đề cao yếu tố xanh trong thiết kế với cảnh quan bao quanh là cây xanh, mặt nước và hệ thống vườn treo rộng khắp. Cùng với những dịch vụ, tiện ích đỉnh cao, Sunshine Empire mang trong mình sứ mệnh đáp ứng nhu cầu sống cao cấp, nghỉ dưỡng hiện đại ngay tại trung tâm thành phố. Dự án đã đạt giải thưởng Tổ hợp tháp tài chính tốt nhất Việt Nam 2020 do Hội đồng Dot Property Vietnam Awards 2019 đánh giá và giải quy hoạch đô thị quốc gia 2019 do Hội Quy hoạch Phát triển đô thị Việt Nam (VUPDA) phối hợp với Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam đánh giá và trao giải.

Một số thông tin cơ bản về dự án như sau:



- ❖ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần bất động sản Fulland
- ❖ Vị trí dự án: 52.095,5 m²
- ❖ Tổng mức đầu tư: 7.452,36 tỷ đồng
- ❖ Tổng diện tích: Ô đất TM13, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội
- ❖ Quy mô dự án: Dự án là tổ hợp 5 tòa tháp từ 35 đến 47 tầng bao gồm văn phòng, dịch vụ thương mại, khách sạn cao cấp..
- ❖ Vai trò của SCG tại dự án: Nhà thầu chính
- ❖ Tiến độ thi công :
 - + Đã thi công cơ bản xong cọc tường vây và cọc khoan nhồi.
- ❖ Tiến độ thanh toán:
 - + Thanh toán giai đoạn: Thanh toán đến 90% khối lượng hoàn thành từng đợt.
 - + Quyết toán : thanh toán 95% giá trị khối lượng Quyết toán và 05% giá trị bảo hành.



b. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận từ các sản phẩm, dịch vụ của SCG qua các năm

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty

Đơn vị tính: đồng

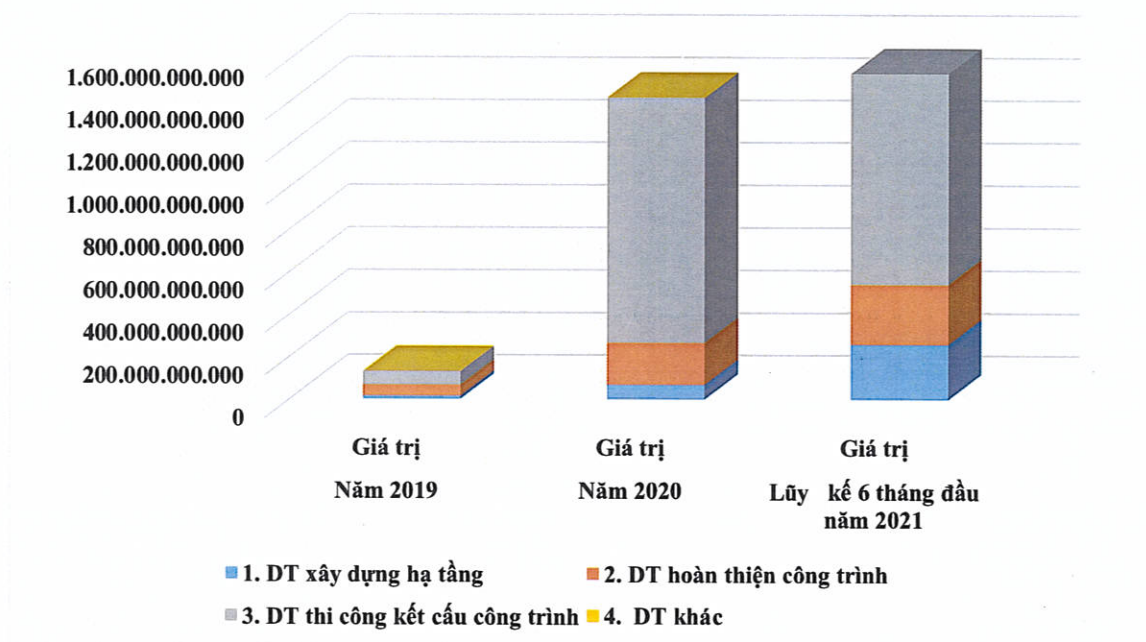
| Chỉ tiêu | Giai đoạn từ 17/04/2019-31/12/2019 | Năm 2020 | Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 |
|----------|------------------------------------|----------|-----------------------------|
|----------|------------------------------------|----------|-----------------------------|



| | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) |
|-----------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|
| 1. DT xây dựng hạ tầng | 13.863.818.182 | 10,81% | 67.518.448.966 | 4,75% | 257.861.202.595 | 16,82% |
| 2. DT hoàn thiện công trình | 51.323.304.905 | 40,00% | 196.977.029.344 | 13,87% | 282.765.665.440 | 18,44% |
| 3. DT thi công kết cấu công trình | 63.115.951.979 | 49,19% | 1.154.704.869.131 | 81,30% | 992.718.751.510 | 64,74% |
| 4. DT khác | 0 | 0 | 1.145.407.741 | 0,08% | 0 | 0 |
| Tổng cộng | 128.303.075.066 | 100% | 1.420.345.755.182 | 100% | 1.533.345.619.545 | 100% |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu SCG giai đoạn từ năm 2019 đến nay



(Nguồn: SCG)

Doanh thu giai đoạn từ 17/04/2019 đến 31/12/2019 của Công ty ghi nhận 128,3 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ hoạt động thi công kết cấu công trình đạt 63,1 tỷ đồng, chiếm 49,19%, hoàn thiện công trình đạt 51,3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng là 40% và doanh thu từ hoạt động xây dựng hạ tầng đạt 13,9 tỷ đồng, chiếm 10,81% trong tổng doanh thu của



Công ty. Nguồn doanh thu của Công ty hoàn toàn đến từ hoạt động kinh doanh chính là xây dựng với các hợp đồng thi công xây lắp ký với các khách hàng, một số khách hàng tiêu biểu như: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn với dự án Sunshine Diamond River, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với dự án Sunshine Golden River và một số khách hàng khác của Công ty.

Kết thúc năm 2020, doanh thu của Công ty đạt 1.420 tỷ đồng, tăng hơn 1.292,0 tỷ đồng so với năm 2019, trong đó:

- + Doanh thu từ thi công kết cấu công trình vẫn duy trì ở mức cao nhất chiếm 81,3% trong tổng doanh thu của Công ty, đạt 1.155 tỷ đồng, tăng khoảng hơn 1.091,6 tỷ đồng so với năm 2019. Nguyên nhân là do năm 2019, kỳ kinh doanh của Công ty bắt đầu muộn từ 17/04/2019 (ngày thành lập) đồng thời do chưa có thương hiệu trên thị trường nên Công ty chưa ký kết được nhiều hợp đồng thi công dự án. Bước sang năm 2020, Công ty triển khai thi công nhiều dự án hơn so với cùng kỳ năm trước, công tác nghiệm thu thanh toán được đẩy nhanh dẫn đến sản lượng doanh thu năm 2020 tăng đột biến so với năm 2019. Cụ thể trong năm 2020, Công ty đã thực hiện xây dựng các dự án: Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River (CT01); Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire; Xây dựng nhà ở cao tầng dự án CT7 Long Biên; Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn; Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Horizon và một số dự án khác.
- + Doanh thu từ hoàn thiện công trình chiếm 13,87% trong tổng doanh thu, tăng khoảng 146 tỷ đồng so với năm 2019. Trong năm, một số dự án thi công năm 2019 đang dần đi vào hoàn thiện cụ thể là: Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2) hạng mục hoàn thiện tháp B&C; Dự án Sunshine Crystal River Thấp tầng; Sunshine Golden River (CT02A) thấp tầng và một số hạng mục dự án đang hoàn thiện bàn giao của Chủ đầu tư tạo nguồn doanh thu cho Công ty.



- + Doanh thu xây dựng hạ tầng chiếm 4,75% trong tổng doanh thu, tăng khoảng 54 tỷ đồng so với năm 2019 chủ yếu đến từ nguồn doanh thu của các dự án: Dự án E3 – gói hạ tầng đường D1&D4; Gói hàng rào Dự án Nha Trang Diamond Bay, Hạ tầng Dự án Heritage Resort Phúc Thọ.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, tổng doanh thu của Công ty đạt 1.533 tỷ đồng, tăng khoảng 113 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2020 (521,01 tỷ đồng). Trong đó, doanh thu chủ yếu vẫn đến từ hoạt động thi công kết cấu công trình từ những dự án: Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River (CT01); Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire; Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn; Thi công dự án Horizon đã bắt đầu thi công từ 2020 và một số dự án mới thực hiện triển khai từ đầu năm 2021, đạt 992,7 tỷ đồng chiếm 64,74% tổng doanh thu, doanh thu từ hoạt động hoàn thiện công trình đạt 282,8 tỷ đồng chiếm 18,44% tổng doanh thu và doanh thu từ hoạt động xây dựng hạ tầng đạt 257,9 tỷ đồng chiếm 16,82% tổng doanh thu.

Doanh thu với các bên liên quan của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

| Giai đoạn từ 17/04/2019-31/12/2019 | Năm 2020 | Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 127.344.529.611 | 1.341.135.517.441 | 1.082.433.008.403 |

(Chi tiết Doanh thu với các bên liên quan của Công ty được trình bày theo Phụ lục số V đính kèm Bản cáo bạch).

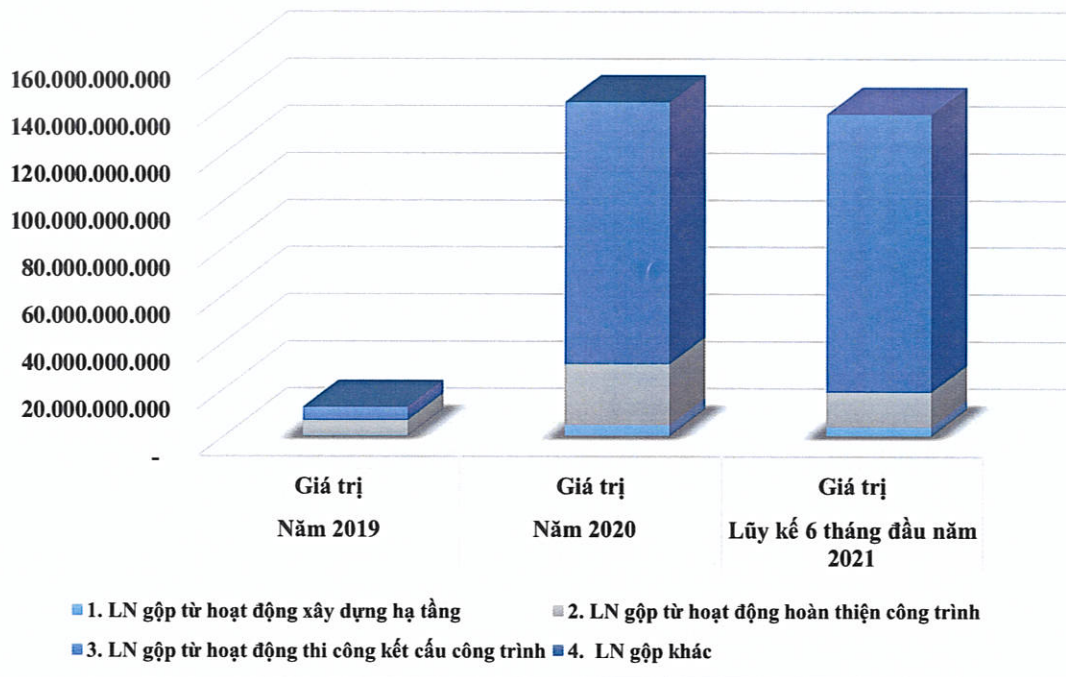
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Giai đoạn từ 17/04/2019-31/12/2019 | | Năm 2020 | | Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 | |
|--|------------------------------------|-------------|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT |
| 1. LN gộp từ hoạt động xây dựng hạ tầng | 448.907.254 | 0,35 | 4.637.970.421 | 0,33 | 3.847.430.649 | 0,25 |
| 2. LN gộp từ hoạt động hoàn thiện công trình | 6.096.981.659 | 4,75 | 25.948.186.816 | 1,83 | 14.747.980.225 | 0,96 |
| 3. LN gộp từ hoạt động thi công kết cấu công trình | 5.611.338.168 | 4,37 | 111.227.878.792 | 7,83 | 118.061.259.554 | 7,70 |
| 4. LN gộp khác | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 | 0,00 |
| Tổng cộng | 12.157.227.081 | 9,48 | 141.814.036.029 | 9,98 | 136.656.670.428 | 8,91 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

Biểu đồ 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp SCG giai đoạn từ năm 2019 đến nay



(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

Lợi nhuận gộp giai đoạn từ 17/04/2019 đến 31/12/2019 của Công ty ghi nhận 12,2 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận gộp từ hoàn thiện công trình chiếm đạt 6,1 tỷ đồng chiếm 50,15%, hoạt động thi công kết cấu công trình đạt 5,6 tỷ đồng chiếm tỷ trọng là 46,16% và doanh thu từ hoạt động xây dựng hạ tầng đạt 0,5 tỷ đồng chiếm 3,69% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty. Nguồn lợi nhuận gộp của Công ty hoàn toàn đến từ hoạt động kinh doanh chính là xây dựng với các hợp đồng thi công xây lắp ký với các khách hàng, một số khách hàng tiêu biểu như: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn với dự án Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với dự án Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A) và một số khách hàng khác của Công ty.

Cùng với sự tăng trưởng của Doanh thu, lợi nhuận gộp năm 2020 của Công ty cũng tăng lên đáng kể. Lợi nhuận gộp trong năm 2020 ghi nhận 141,8 tỷ đồng, tăng khoảng 129,7 tỷ đồng so với năm 2019, với biên lợi nhuận đạt 9,98% doanh thu thuần. Chi tiết sự tăng trưởng trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty:



- + Lợi nhuận gộp từ hoạt động thi công kết cấu công trình chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty chiếm khoảng 78,43%, với giá trị ghi nhận là 111,2 tỷ đồng, tăng 105,6 tỷ đồng so với năm 2019, đạt biên lợi nhuận là 7,83% doanh thu thuần, chủ yếu đến từ hợp đồng thi công với khách hàng tiêu biểu như: Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C; Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn; Công ty cổ phần xây dựng V-Pro.
- + Lợi nhuận gộp từ hoạt động hoàn thiện công trình chiếm 18,30% với giá trị 25,9 tỷ đồng, tăng 19,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019, đạt biên lợi nhuận gộp là 1,83% doanh thu thuần, đến từ nguồn lợi nhuận của một số dự án thi công năm 2019 đang dần đi vào hoàn thiện và các dự án ký kết năm 2020 cụ thể là: Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2) hạng mục hoàn thiện tháp B&C; Dự án Sunshine Crystal River Tháp tầng; Sunshine Golden River (CT02A) thấp tầng.
- + Lợi nhuận từ hoạt động xây dựng hạ tầng chiếm 3,27% với giá trị 4,6 tỷ đồng, tăng 4,2 tỷ đồng so với năm 2019, đạt biên lợi nhuận gộp là 0,33% doanh thu thuần từ các dự án hạ tầng trong năm 2020, cụ thể: Dự án E3 – gói hạ tầng đường D1&D4; Gói hàng rào Dự án Nha Trang Diamond Bay, Hạ tầng Dự án Heritage Resort Phúc Thọ.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, tổng lợi nhuận gộp Công ty thu về là 136,6 tỷ đồng, với biên lợi nhuận đạt 8,91% doanh thu thuần. Trong đó lợi nhuận gộp đến từ hoạt động chủ lực của Công ty – hoạt động thi công kết cấu hạ tầng công trình đạt 118,1 tỷ đồng chiếm 86,39% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty, từ những dự án: Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River (CT01); Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire; Xây dựng nhà ở cao tầng dự án CT7 Long Biên; Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn; Thi công dự án Horizon đã bắt đầu thi công từ 2020 và một số dự án thực hiện triển khai từ đầu năm 2021, lợi nhuận từ hoạt động hoàn



thiện công trình đạt 14,7 tỷ đồng chiếm 10,79% tổng lợi nhuận gộp, và lợi nhuận từ hoạt động xây dựng hạ tầng đạt 3,8 tỷ đồng chiếm 2,82% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

6.2. Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

Nguyên liệu, yếu tố đầu vào chủ yếu của Công ty là vật liệu xây dựng, cơ bản như sắt thép, bê tông, xi măng, cát đá,... Công ty luôn duy trì lượng nguyên vật liệu ở mức ổn định nhằm đảm bảo nguồn nguyên vật liệu cung cấp đầy đủ cho hoạt động xây lắp các công trình và các dự án bất động sản mà Công ty thực hiện. Chính vì vậy, Công ty thường xuyên duy trì chính sách hợp tác lâu dài với các nhà cung cấp truyền thống, có uy tín trên thị trường, đảm bảo nguồn nguyên liệu ổn định về cả chất lượng, số lượng, chủng loại cũng như giá cả. Tuy nhiên, với đặc thù của ngành xây dựng hạ tầng, công trường phân bố tại nhiều tỉnh thành khác nhau nên Công ty luôn duy trì một mạng lưới các nhà cung cấp rộng khắp và ưu tiên những nhà cung cấp có vị trí gần, thuận tiện với địa điểm thi công. Việc này giúp Công ty tiết kiệm chi phí vận chuyển nguyên liệu, tránh được rủi ro trong quá trình di chuyển cũng như đảm bảo khả năng cung cấp nhanh chóng, đầy đủ, kịp tiến độ xây dựng, đảm bảo về chất lượng vật tư và thuận tiện cho việc thanh toán.

SCG đã và đang hợp tác với một số nhà cung cấp nguyên vật liệu lớn trong 2 năm trở lại đây như sau:

Bảng 11: Các nhà cung cấp lớn mà SCG đã/đang hợp tác trong giai đoạn từ năm 2019 đến 30/06/2021

| Stt | Tên | Doanh số bán hàng (triệu đồng) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm, dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CĐL của TCPH |
|-----|--|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|---|
| 1 | Công ty CP DV TM S-MART | 100.578 | Từ năm 2020 đến 30/06/2021 | Thiết bị vệ sinh, thiết bị nhập khẩu | Không liên quan |
| 2 | Công ty TNHH bê tông XD Việt Đức | 98.328 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 3 | Công ty Cổ phần thép và vật tư xây dựng | 95.970 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 4 | Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh Vật Liệu Thăng Long | 85.597 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |



| Stt | Tên | Doanh số bán hàng (triệu đồng) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm, dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CDL của TCHP |
|-----|---|--------------------------------|----------------------------|---------------------|---|
| 5 | Công ty Cổ phần Nhật Nam | 78.492 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 6 | Công ty CPĐT, TM và PT xây dựng VNE | 61.088 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 7 | Công ty TNHH thép Povina | 56.617 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 8 | Công ty TNHH XD bê tông thương mại Việt Nhật | 48.604 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 9 | Công ty CP Công nghệ Việt Ân | 47.838 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 10 | Công ty Cổ phần siêu thị vật liệu xây dựng Thế Giới Nhà | 42.515 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 11 | Công ty CP sản xuất thương mại SMC Long An | 41.994 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 12 | Công ty Cổ phần xây dựng V-Pro | 39.471 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 13 | Công ty TNHH ngôi nhà Việt Viethome | 37.770 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Gạch ốp lát | Không liên quan |
| 14 | Công ty TNHH Liftec Việt Nam | 26.809 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Cầu tháp, vận thăng | Không liên quan |
| 15 | Công ty TNHH Việt Đức | 25.456 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 16 | Công ty Cổ phần thương mại Thái Hưng | 22.932 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 17 | Công ty TNHH TM và DV Thành Nhung | 22.887 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thuê CCDC | Không liên quan |
| 18 | Công ty CP DTXDPT Việt Tiệp | 21.033 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Bê tông | Không liên quan |
| 19 | Công ty thép Bắc Hà | 17.525 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép ống | Không liên quan |



| Stt | Tên | Doanh số bán hàng (triệu đồng) | Thời gian giao dịch | Sản phẩm, dịch vụ | Mối quan hệ với TV HĐQT, BKS, BGD, CDL của TCPH |
|-----|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|-------------------|---|
| 20 | Công ty CP thiết kế New Space | 15.988 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |
| 21 | Công ty TNHH LQ Việt Nam | 15.214 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Thuê CCDC | Không liên quan |
| 22 | Công ty TNHH DV TM và XNK Phương Linh | 12.112 | Từ năm 2019 đến 30/06/2021 | Ván ép | Không liên quan |
| 23 | Công ty CP đầu tư và xây dựng S-PRO | 10.284 | Từ năm 2020 đến 30/06/2021 | Thép xây dựng | Không liên quan |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

SCG có nguồn nguyên vật liệu đầu vào ổn định từ các nhà cung cấp có uy tín trong nước với nhiều chính sách ưu đãi về giá cũng như về thời hạn thanh toán. Thị trường nguyên vật liệu xây dựng thường có những biến động về giá phụ thuộc vào các yếu tố mùa vụ, biến động giá cả thị trường quốc tế. Trước sự thay đổi tăng hay giảm giá nguyên vật liệu, Công ty luôn có sự chủ động về nguồn nguyên vật liệu nhờ việc duy trì mối quan hệ lâu dài với nhiều nhà cung cấp uy tín với sự đa dạng về nguồn hàng, chủng loại và khả năng cung ứng.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Trong hoạt động xây dựng đặc thù, nguyên vật liệu xây dựng luôn là yếu tố đầu vào quan trọng và chiếm tỷ trọng cao nhất trong giá thành sản phẩm dịch vụ. Do vậy, sự biến động về giá cả nguyên vật liệu xây dựng sẽ ảnh hưởng đáng kể tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể là doanh thu, chi phí và lợi nhuận. Khi giá vật tư đầu vào tăng, chi phí giá vốn hàng bán theo đó cũng bị đẩy lên cao hơn do với dự toán ban đầu. Tuy nhiên, giá trị hợp đồng đối với dự án cầu đường hay giá bán sản phẩm đối với dự án xây dựng dân dụng đã được ấn định từ đầu và không thể điều chỉnh tương ứng. Do đó, việc này có thể dẫn tới kết quả kinh doanh lợi nhuận giảm.

6.3. Chi phí sản xuất



Bảng 12: Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: đồng

| Chỉ tiêu | Giai đoạn từ 17/04/2019 – 31/12/2019 | | Năm 2020 | | Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 | |
|----------------------|--------------------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT |
| 1. Giá vốn hàng bán | 116.145.847.985 | 90,52 | 1.278.531.719.153 | 90,02 | 1.396.688.949.117 | 91,09 |
| 2. Chi phí tài chính | 0 | 0 | 0 | 0 | 63.053.500.056 | 4,11 |
| 3. Chi phí bán hàng | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Chi phí QLDN | 6.158.245.311 | 4,80 | 29.524.986.369 | 2,08 | 21.058.323.142 | 1,37 |
| 5. Chi phí khác | 50.212.624 | 0,04 | 100.183.537 | 0,01 | 295.704.901 | 0,02 |
| Tổng cộng | 122.354.305.920 | 95,36 | 1.308.156.889.059 | 92,10 | 1.481.096.477.216 | 96,59 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Năm 2019, giá vốn hàng bán của Công ty chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí, ghi nhận 116,1 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 90,52% trên doanh thu thuần. Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng cao thứ 2, ghi nhận 6,2 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,8% trên doanh thu thuần. Các chi phí khác của Công ty như chi phí khấu hao TSCĐ,... chiếm tỷ trọng nhỏ nhất, ghi nhận 0,05 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 0,04% trên doanh thu thuần.

Tổng chi phí trong năm 2020 ghi nhận 1.308,2 tỷ đồng, tăng 1.185,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019, trong đó:

- + Chi phí giá vốn hàng bán vẫn là chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí của Công ty, ghi nhận 1.278,5 tỷ đồng, tăng 1.162,4 tỷ đồng so với năm 2019 và chiếm tỷ lệ 90,02% trên doanh thu thuần. Trong đó chi phí giá vốn từ các hợp đồng xây dựng của Công ty ghi nhận 1.277,4 tỷ đồng. Sự gia tăng giá vốn hàng bán là điều tất yếu khi trong năm 2020 Công ty đã thực hiện triển khai thi công nhiều dự án bất động sản đem lại nguồn doanh thu tăng trưởng mạnh mẽ cho Công ty, cụ thể: Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và



- hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River (CT01); Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire; Thi công dự án Heritage Phúc Thọ; Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn; Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Horizon.
- + Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2020 ghi nhận 29,5 tỷ đồng, tăng hơn 23 tỷ đồng so với năm 2019 và chiếm 2,08% trên doanh thu thuần, chủ yếu do năm 2020, Công ty tăng quy mô nhân sự để phục vụ mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh cụ thể số lượng nhân viên tăng từ 160 nhân viên (31/12/2019) lên 359 nhân viên (31/12/2020) dẫn đến chi phí cho nhân công tăng từ 4,2 tỷ đồng (năm 2019) lên 22 tỷ đồng (năm 2020). Bên cạnh đó chi phí khấu hao tài sản cố định tăng từ 0,095 tỷ đồng (năm 2019) lên 0,4 tỷ đồng (năm 2020); chi phí dịch vụ mua ngoài bao gồm tiền thuê văn phòng và các dịch vụ kèm theo, phí kiểm toán,... tăng từ 1,4 tỷ đồng (năm 2019) lên 5,1 tỷ đồng (năm 2020) và chi phí bằng tiền khác như xăng xe, nước uống, văn phòng phẩm, tiếp khách....tăng từ 0,5 tỷ đồng (năm 2019) lên 1,9 tỷ đồng (năm 2020).
 - + Chi phí khác của Công ty năm 2020 ghi nhận 0,1 tỷ đồng, tăng 50 triệu đồng so với năm 2019, chiếm tỷ lệ 0,01% trên doanh thu thuần, chủ yếu do sự gia tăng các khoản chi phí khấu hao TSCĐ,....

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, tổng chi phí của Công ty ghi nhận 1.481,1 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 96,59% trên doanh thu thuần, trong đó chi phí giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất, ghi nhận 1.396,7 tỷ đồng chiếm 91,09% doanh thu thuần. Trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty phát sinh thêm chi phí tài chính chiếm tỷ trọng 4,11% trên doanh thu thuần, ghi nhận 63,1 tỷ, bao gồm chi phí lãi vay là 61,1 tỷ đồng, chi phí phát hành trái phiếu là 1,95 tỷ đồng. Chi phí tài chính phát sinh do Công ty phát hành 1.500 tỷ đồng trái phiếu và các khoản vay khác của Công ty nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác như chi phí lương, chi phí thuê văn phòng và dịch vụ kèm theo, chi phí xăng xe, nước uống, văn phòng phẩm...chiếm tỷ trọng nhỏ trên doanh thu thuần lần lượt là 1,37% và 0,02%.

6.4. Trình độ công nghệ

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế ngày càng sâu rộng như hiện nay, công nghệ đã trở thành nguồn động lực chính cho sự phát triển nền kinh tế trong nước nói chung và các



doanh nghiệp ngành xây dựng nói riêng. Nhận thức được tầm quan trọng đó, SCG đã tập trung nguồn nhân lực triển khai nghiên cứu các phần mềm công nghệ ứng dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hoạt động quản lý doanh nghiệp của Công ty. Công ty đã triển khai xây dựng website, các phần mềm quản lý từ sớm và đã được cập nhật, chỉnh sửa, cải tiến liên tục để phục vụ hoạt động thi công xây dựng cũng như mô hình hoạt động của Công ty. Nhờ có các phần mềm công nghệ hiện đại, hoạt động thi công tại các công trường nằm ở các tỉnh thành khác nhau của Công ty được diễn ra một cách có hệ thống và nhanh chóng, đem lại hiệu quả kinh tế cao.

Thêm vào đó, để đáp ứng xu thế công nghệ ngày càng tiên tiến, SCG luôn chủ động tìm kiếm và chiêu mộ các nhân tài trong ngành, đồng thời, tích cực hỗ trợ đào tạo về chuyên môn, nghiệp vụ để nâng cao kiến thức, kỹ năng cho nhân viên các khối, phòng ban. Việc áp dụng các ứng dụng, phần mềm trong quản lý giúp SCG dễ dàng trong việc quản lý, lưu trữ, quản lý hệ thống thông tin, quản lý nhân viên cũng như kết xuất các dữ liệu phân tích và báo cáo dễ dàng, nhanh chóng. Nhờ nguồn dữ liệu lớn được theo dõi, quản lý và cập nhật liên tục, SCG dễ dàng tổng hợp và xác định xu hướng của thị trường, cũng như thị hiếu của các chủ đầu tư, từ đó đưa ra các quyết định kinh doanh, quyết định quản trị phù hợp và hiệu quả, giúp tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Chính sách nghiên cứu và phát triển bao gồm những nguyên tắc chỉ đạo, quy tắc, phương pháp, thủ tục được thiết lập gắn với hoạt động nghiên cứu và phát triển nhằm hỗ trợ và thúc đẩy việc thực hiện các mục tiêu đã xác định, đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng SCG. Nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc này, SCG đã xây dựng các chính sách nghiên cứu và phát triển để thực hiện thêm các dự án bất động sản nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về cả số lượng và chất lượng của thị trường.

Định hướng phát triển dài hạn của Công ty hướng tới xây dựng những công trình vượt trội với kỹ thuật hiện đại và diện mạo tân tiến nhằm đáp ứng nhu cầu ngày một khắt khe của chủ đầu tư. Đồng thời, nỗ lực phát triển và chinh phục các dự án cao tầng, siêu cao tầng góp phần đẩy mạnh và nâng cao kiến trúc đô thị Việt. Để thực hiện được mục tiêu đó, Công ty đã thiết lập và chuẩn hóa chính sách nghiên cứu, phát triển trong quá trình xây dựng một cách hệ thống và toàn diện theo tiêu chuẩn quốc tế, giúp tăng tính hiệu quả và cạnh tranh đối với các doanh nghiệp cùng ngành và đồng thời đáp ứng được yêu cầu của các dự án xây dựng, hạ tầng tầm cỡ, có tính biểu tượng và ghi dấu ấn mạnh mẽ trên thị trường.



Với định hướng rõ ràng, chiến lược nghiên cứu và phát triển cụ thể giúp đẩy mạnh hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty và từng bước chinh phục đỉnh cao trở thành một trong những Công ty xây dựng hàng đầu trên thị trường trong nước và nước ngoài.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Trong hoạt động thi công xây lắp, sự an toàn tại mỗi công trường và chất lượng của các công trình là điều quan trọng nhất. Chính vì vậy, một công trình khi được triển khai sẽ có bốn đơn vị tham gia bao gồm Chủ đầu tư, Nhà thầu, Tư vấn thiết kế và Giám sát thi công. Với vai trò nhà thầu thi công, SCG phải đảm bảo các tiêu chuẩn về chất lượng công trình và công trường thi công theo đúng đề án của tư vấn thiết kế và chịu sự kiểm tra chặt chẽ của đơn vị giám sát. Sau cùng, một công trình đạt chất lượng mới được Chủ đầu tư nghiệm thu và thanh toán cho nhà thầu thi công. Những rủi ro về chất lượng có thể đến từ khách quan môi trường như thiên tai dẫn tới sụt lún công trình; hay đến từ chính con người do công nhân chưa đủ trình độ tay nghề như lắp đặt hệ thống nước không đủ cao độ dẫn tới phải sửa chữa tốn kém. Để giảm thiểu rủi ro, đảm bảo an toàn lao động, nâng cao chất lượng công trình, SCG đã xây dựng hệ thống quản lý chất lượng công trình và công trường dựa trên những quy định của Nhà nước cũng như tư vấn của các chuyên gia trong ngành. Các chính sách quy định về quản lý chất lượng của Công ty được công khai tới các cán bộ nhân viên công nhân xây dựng một cách minh bạch và rõ ràng để việc áp dụng được đồng bộ, thống nhất và hiệu quả. Dựa trên thực tế quá trình thi công xây dựng và áp dụng các quy định này, Công ty thường xuyên tiếp nhận phản hồi để cập nhật và chỉnh sửa các tiêu chuẩn chất lượng cho phù hợp và khả thi.

Với sứ mệnh đem đến những sản phẩm chất lượng cùng tiến độ và an toàn của công trình, Công ty chưa từng gặp rủi ro về chất lượng công trình cũng như các vấn đề về an toàn lao động. Việc quản lý kế hoạch thi công, quản lý nhà thầu phụ thi công, kiểm soát chất lượng và kỹ thuật thi công, quản lý an toàn lao động, vệ sinh môi trường và sức khỏe, quản lý nghiệm thu và bảo hành công trình luôn được Công ty thực hiện theo quy trình một cách chặt chẽ, nghiêm túc và hiệu quả.

6.7. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing của Công ty tập trung phát triển thương hiệu và hình ảnh của Công ty trên thị trường cũng như nghiên cứu nhu cầu thị trường, khách hàng nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm xây dựng các dự án bất động sản hiện đại của Công ty. Hoạt động marketing của Công ty được thực hiện đầy đủ và triển khai đồng bộ.



Các hoạt động Marketing chính mà SCG đang triển khai thực hiện như sau:

a. Hoạt động marketing thương hiệu

- Xây dựng bộ quy chuẩn logo và bảng hiệu nhằm đảm bảo sự nhất quán về nhận diện thương hiệu của SCG.
- Xây dựng hồ sơ năng lực của Công ty đem đến cho các chủ đầu tư sự lựa chọn thi công tốt nhất.

b. Hoạt động marketing nội bộ:

Hoạt động marketing nội bộ giúp cho cán bộ công nhân viên đang làm việc tại Công ty gắn kết hơn, đồng thời góp phần phát triển văn hóa doanh nghiệp ngày càng vững mạnh giúp nâng cao năng suất lao động, và hiệu quả làm việc thông qua các hoạt động tập thể như: team building, tiệc cuối năm, các ngày lễ,

6.8. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo của SCG:



Công ty Cổ phần Xây dựng SCG đã thực hiện đăng ký bản quyền logo và đang trong quá trình thực hiện đăng ký bản quyền nhãn hiệu với Cục sở hữu trí tuệ Việt Nam.

Tầm nhìn: SCG hướng đến mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam và có thương hiệu trên thị trường quốc với lĩnh vực xây dựng đa dạng bao gồm nhà cao tầng, khu đô thị, công nghiệp, hạ tầng, cảng biển, sân bay và các công trình công cộng khác được ứng dụng kỹ thuật xây dựng tiên tiến trên nền tảng công nghệ 4.0. Đồng thời, Công ty cũng định vị thương hiệu SCG trở thành nhà phát triển các dự án Công nghiệp, Cảng biển Logistics uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế.

Sứ mệnh: Sứ mệnh của Công ty là đáp ứng mọi yêu cầu của Khách hàng về chất lượng, tiến độ và an toàn của công trình với giá thành cạnh tranh, đội ngũ nhân viên nhiệt tình và sự chuyên nghiệp trong từng chi tiết. Thành công của SCG được thể hiện thông qua sự phát triển bền vững của công ty, môi trường làm việc năng động đối với nhân viên, sự minh bạch và lợi nhuận hấp dẫn cho cổ đông.



6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 13: Các Hợp đồng lớn mà SCG đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện từ năm 2019 đến nay

| TT | Tên khách hàng | Tên sản phẩm dịch vụ | Giá trị hợp đồng - có VAT (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Tiến độ | Các đối tác tham gia | Vai trò của SCG |
|----|---|--|--|---|---|--|-----------------|
| 1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River | 4.950 | Từ 15/06/2019 dự kiến đến 30/08/2024 (60 tháng) | <ul style="list-style-type: none">- Tháp B&C: đã thi công xong phần kết cấu, đang thi công hoàn thiện tháp B đạt 80% và Tháp C đạt 60%.- Các toà AD còn lại (6 toà): đang thi công cọc tường vây và cọc khoan nhồi đại trà, tiến độ đạt 80%.- Chuẩn bị thi công móng hầm. | <p>Công ty cổ phần nền móng Đua Fat; Công ty cổ phần Fountech; Công ty cổ phần kỹ thuật Sigma; Công ty cổ phần THH Decor; Công ty TNHH HAEFLE Việt Nam; Công ty cổ phần Eurowindow; Công ty TNHH Furniture B&B; Công ty CP thương mại dịch vụ xây dựng Thanh Vinh; Công ty TNHH Thương Mại xây Dựng vận tải Hoàng Phúc</p> | Tổng thầu dự án |



| TT | Tên khách hàng | Tên sản phẩm dịch vụ | Giá trị hợp đồng - có VAT (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Tiến độ | Các đối tác tham gia | Vai trò của SCG |
|----|---|--|--|---|--|--|-----------------|
| 2 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn | 1.253,7 | Từ 28/06/2020 đến 31/07/2023 (36 tháng) | - Tòa S2,3,4 đã thi công: Xong sàn tầng 1; S2: đã thi công B1; S3 sàn tầng 2 75%; S4: thi công B1: 40% Các công tác thi công tiếp theo tòa S2,3,4: Thi công hoàn thiện hầm và kết cấu móng; Thi công khởi đế; Thi công thân thô hoàn thiện và MEP - Các toà từ S5-S9 thi công xong phần cọc khoan nhồi và tường vây. | Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng AEC; Công ty CP Kỹ thuật Nam Công; Công ty TNHH xây dựng và thương mại Triệu Long Giang; Công ty cổ phần xây dựng Phú Thương; Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng nền móng phú sỹ; Công ty TNHH XD Đồng Thắng; Công ty TNHH xây dựng Rotechcons; Công ty TNHH xây dựng thi công Thanh Bình; Công ty cổ phần xây dựng Công Trình Xanh... | Tổng thầu dự án |



| TT | Tên khách hàng | Tên sản phẩm dịch vụ | Giá trị hợp đồng - có VAT (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Tiến độ | Các đối tác tham gia | Vai trò của SCG |
|----|--------------------------------------|--|--|---|--|--|-----------------|
| 3 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River | 5.200,9 | Từ 24/06/2019 đến 16/07/2023 (48 tháng) | Đã thi công xong hầm 01 và sàn cote 0.000 khu vực topdown Tiếp tục thi công: Khu thấp tầng; Kết cấu móng hầm, Khối đế, Thân thô hoàn thiện và MEP | Công ty cổ phần xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ; công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tuấn Hải; Công ty TNHH An Phú Linh; Công ty TNHH thương mại và xây dựng An Minh Hưng; Công ty CP xây dựng và kinh doanh địa ốc HTC.... | Tổng thầu dự án |
| 4 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River | 881,9 | Từ 13/05/2019 16/09/2022 (40 tháng) | - Phần kết cấu hầm và xây thô cơ bản hoàn 100%. - Đang thi công phần hoàn thiện xây trát đến tầng 23 và MEP tầng 8 | Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tuấn Hải; Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Anh Anh; Công ty TNHH thương mại và xây dựng An Minh Hưng; Công ty CP xây dựng và kinh doanh địa ốc HTC; Công ty cổ phần vận tải xây dựng Đại Nam; Công ty Cổ phần Eurowindow; Công ty cổ phần dịch vụ & kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E.... | Tổng thầu dự án |



| TT | Tên khách hàng | Tên sản phẩm dịch vụ | Giá trị hợp đồng - có VAT (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Tiến độ | Các đối tác tham gia | Vai trò của SCG |
|----|---|---|--|---|---|---|-----------------|
| 5 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Horizon | 203,8 | Từ 02/12/2019 đến 30/06/2021 (18 tháng) | - Đã thi công xong cọc khoan nhồi và tường vây dự án - Tiếp tục triển khai thi công phần móng hầm. | Công ty cổ phần Fountech; Công ty cổ phần QH Plus; Công ty TNHH Xây dựng Ân Thịnh; Công ty CP xây dựng Phú Thương... | Tổng thầu dự án |
| 6 | Công ty cổ phần Sunshine Homes | Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình dự án Heritage Phúc Thọ | 8.421 | Từ 18/02/2020 đến 16/07/2022 (30 tháng) | Đã thi công được 30% Hạ tầng kỹ thuật: Thi công Nhà bán hàng đạt 90% (còn hoàn thiện nội thất); Thi công khu công viên, hồ và cảnh quan xung quang ước đạt 40%; Đang thi công khu thấp tầng; | Công ty cổ phần xây dựng - thương mại Hưng Việt; Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Tuấn Hải; Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Hà Trang Anh; Công ty cổ phần LICOGI 16; Công ty TNHH bê tông và xây dựng Minh Đức | Tổng thầu dự án |
| 7 | Công ty cổ phần xây dựng V-Pro | Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire | 422,7 | Từ 15/01/2020 đến 31/12/2021 (24 tháng) | Đã thi công cơ bản xong cọc tường vây và cọc khoan nhồi | Công ty cổ phần Fountech; Công ty cổ phần xây dựng kết cấu thép IPC; Công ty CP cơ khí chính xác số 1 | Tổng thầu dự án |



| TT | Tên khách hàng | Tên sản phẩm dịch vụ | Giá trị hợp đồng - có VAT (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Tiến độ | Các đối tác tham gia | Vai trò của SCG |
|----|--|--|--|---|---|--|-----------------|
| 8 | Công ty CP TM dịch vụ bất động sản An Hưng | Xây dựng nhà ở cao tầng dự án CT7 Long Biên | 805 | Từ 10/09/2020 đến 01/8/2023 (36 tháng) | Đã Thi công ép cọc đại trà được 100%; Các công tác tiếp theo : Hoàn thiện kết cấu móng hầm và thi công các công tác thân thô hoàn thiện và MEP | Công ty TNHH bê tông và xây dựng Minh Đức; Công ty TNHH An Phú Linh; Công ty cổ phần xây dựng Vijako Việt Nam; Công ty cổ phần xây dựng và phát triển thương mại Hoàng Minh | Tổng thầu dự án |
| 9 | Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng Thành Đô | Hợp đồng chia khóa trao tay dự án The Empire Đà Nẵng | 5.799 | Từ 20/07/2021 đến 03/07/2024 (36 tháng) | Dự án đang thi công các công tác chuẩn bị như khảo sát đo đạc địa chất, thi công VP Ban điều hành, hàng rào dự án, các hạng mục chung khác. | Dự án đang trong giai đoạn đầu triển khai thi công, lựa chọn nhà thầu. | Tổng thầu dự án |
| | Tổng | | 27.938 | | | | |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)



7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty từ năm 2019 đến nay

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu | Giai đoạn từ 17/04/2019- 31/12/2019 | Năm 2020 | % tăng giảm năm 2020/2019 (*) | Lũy kế 6 tháng đầu năm 2021 |
|--|---|-------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 401.884.876.994 | 1.344.047.668.192 | - | 3.952.855.581.365 |
| Vốn chủ sở hữu | 105.377.474.092 | 595.552.430.285 | - | 699.031.859.115 |
| Doanh thu thuần | 128.303.075.066 | 1.420.345.755.182 | - | 1.533.345.619.545 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 6.784.608.396 | 112.567.568.474 | - | 129.566.603.165 |
| Lợi nhuận khác | (50.212.624) | 172.646.464 | - | (187.424.034) |
| Lợi nhuận trước thuế | 6.734.395.772 | 112.740.214.938 | - | 129.379.179.131 |
| Lợi nhuận sau thuế | 5.377.474.092 | 90.174.956.193 | - | 103.479.428.830 |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 0 | 0 | - | 0 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân | 5,1% | 25,7% | - | 15,99% |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

(*) Công ty được thành lập từ 17/4/2019, do vậy không tính % tăng giảm năm 2020 với giai đoạn từ 17/4/2019 -31/12/2019 do thời gian không đồng nhất



Tổng tài sản của SCG tại ngày 31/12/2020 đạt mức hơn 1.344 tỷ đồng, tăng 942,2 tỷ đồng so với mức tổng tài sản tại ngày 31/12/2019 do Công ty đã tăng quy mô hoạt động thông qua thực hiện tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên mức 500 tỷ đồng từ việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Số tiền thu được từ đợt chào bán được dùng để thanh toán tạm ứng mua thiết bị, thép xây dựng, gạch ốp lát phục vụ triển khai thi công các dự án.

Năm 2019, Doanh thu thuần của Công ty đạt 128,3 tỷ đồng, trong khi đó năm 2020 doanh thu thuần đạt mức 1.420,3 tỷ đồng, tăng 1.292,0 tỷ đồng so với năm trước đã kéo theo lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt 90,2 tỷ đồng, tăng 84,8 tỷ đồng so với năm 2019 (5,4 tỷ đồng). Nguyên nhân chính dẫn đến sự tăng trưởng mạnh mẽ này do SCG trong năm 2020 đã thực hiện triển khai thi công các dự án Crystal River Hà Nội (CT01); dự án Golden River Hà Nội (CT02A); Dự án Empire (Hà Nội); dự án Diamond River Sài Gòn (E2); Dự án Horizon (Sài Gòn); Dự án Sunshine City Sài Gòn (E3). Mặc dù SCG mới thành lập nhưng với giá chào thầu rất cạnh tranh trên thị trường nên đã được các công ty Chủ đầu tư của các Dự án thuộc Tập đoàn Sunshine ưu tiên SCG là tổng thầu thực hiện các hạng mục công trình.

Năm 2020 là năm khó khăn đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và các Doanh nghiệp xây lắp nói riêng, trong bối cảnh dịch bệnh dẫn đến nhu cầu xây lắp giảm đồng thời giá nguyên vật liệu đầu vào cho xây dựng tăng cao như thép, vật tư ME, vật tư thiết bị hoàn thiện..., nhưng với sự cố gắng quyết tâm cũng như định hướng đúng đắn của Ban lãnh đạo, cùng với đội ngũ nhân sự tinh gọn, SCG đã được khách hàng tin tưởng giao thầu các dự án mới cụ thể: Dự án Empire, Dự án Heritage Phúc Thọ, Dự án khu nhà ở cao tầng CT07 Long Biên. Thêm vào đó, nguồn doanh thu từ các hợp đồng được ký kết trong năm 2019 được ghi nhận doanh thu trong năm tiếp theo cũng đã góp phần đưa SCG đạt được nhiều thành tựu trong hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020, cụ thể doanh thu ước đạt khoảng 1.190 tỷ đến từ các dự án: Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Golden River (CT02A); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng dự án Sunshine Crystal River (CT01); Thi công khu nhà cao tầng dự án Sunshine Diamond River (E2); Thi công móng, hầm, thân, xây thô và hoàn thiện khối cao tầng các tòa S2, S3, S4, S7, S8, S9 dự án Sunshine City Sài Gòn; Thi công cọc khoan nhồi và tường vây dự án Horizon.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, tổng tài sản của Công ty đạt 3.953 tỷ đồng, tăng 2.657,8 tỷ đồng so cùng kỳ năm 2020 (1.295,1 tỷ đồng). Doanh thu của Công ty ghi nhận 1.533,3 tỷ đồng, tăng khoảng 1.012,3 tỷ đồng so với 6 tháng đầu năm 2020 (521 tỷ đồng) kéo



theo lợi nhuận sau thuế tăng 71,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020 (31,7 tỷ đồng) với giá trị thu về là 103 tỷ đồng. Nguyên nhân chính dẫn đến sự tăng trưởng là do trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty đã đồng loạt thực hiện nhiều công trình đã ký kết trong năm 2019 và năm 2020 cũng như Công ty tham gia làm tổng thầu thêm một số dự án mới năm 2021 như: Hợp đồng chìa khóa trao tay dự án The Empire Đà Nẵng. Trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty phát sinh thêm chi phí tài chính ghi nhận 63,1 tỷ đồng do Công ty đã phát hành 1.500 tỷ đồng trái phiếu và thực hiện các khoản vay khác nhằm bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

• Thuận lợi

- **Nền kinh tế vĩ mô:** Giai đoạn năm 2015 đến năm 2019 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019), 2,91% (năm 2020), 5,64% (6 tháng đầu năm 2021). Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Nhìn chung, kinh tế của Việt Nam những năm gần đây đều đạt được kết quả tốt so với nền kinh tế toàn cầu, do đó, tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014 đến nay.
- **Chất lượng sản phẩm:** Sản phẩm của SCG đã tạo được sự tin dùng đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ tiện ích, tích hợp nhiều công nghệ hiện đại, góp phần thúc đẩy việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Điều này giúp cho Công ty luôn duy trì được sự tin tưởng cao đối với khách hàng trong lĩnh vực xây dựng, từ đó sẽ tạo ra một mức tăng trưởng ổn định.
- **Nguồn lực con người:** Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của SCG là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm trong ngành xây dựng. Đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt, có kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, gắn bó với Công ty qua nhiều năm hoạt động.



- **Thị trường tiêu thụ sản phẩm:** SCG tập trung phát triển các dự án xây dựng tại các tỉnh thành phố lớn nhất cả nước do đó nhu cầu về nhà ở, công trình tiện ích,... tại các thị trường này luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm.
- **Sự tín nhiệm của tổ chức tín dụng:** SCG luôn nhận được sự hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng, các khoản vay tín dụng luôn được giải ngân đúng, đủ và kịp thời với chi phí vốn hợp lý giúp Công ty luôn đảm bảo kế hoạch sản xuất đề ra cho từng thời điểm.
- **Khó khăn**
 - **Nguồn vốn:** Lĩnh vực xây dựng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu thực hiện các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.
 - **Cạnh tranh:** Thị trường nội địa diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành với SCG tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, việc ngày càng có nhiều các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động cùng ngành nghề với Công ty dẫn đến việc tranh giành thị phần ngày càng khốc liệt. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng thầu các dự án xây dựng giảm do cạnh tranh quyết liệt về nguyên vật liệu đầu vào và sự tiện ích tích hợp đối với mỗi công trình xây dựng. Công ty phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn tiện ích hiện đại, độc đáo, đem lại lợi ích lớn nhất cho khách hàng để có doanh thu, lợi nhuận duy trì hoạt động kinh doanh của mình.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

❖ Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần Xây dựng SCG là doanh nghiệp thuộc nhóm tổng thầu xây dựng được thành lập vào năm 2019 bởi một nhóm các cổ đông cá nhân và được đăng ký kinh doanh lần đầu vào ngày 17/04/2019. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của SCG là thi công các công trình Bất động sản dân dụng, công nghiệp và công trình hạ tầng. SCG là đơn vị xây dựng tiên phong ứng dụng công nghệ 4.0 và kỹ thuật hiện đại trong ngành xây dựng, đặc biệt là các công trình nhà cao tầng, siêu cao tầng tại Việt Nam và khu vực. Do đó, mặc dù mới chính thức thành lập từ tháng 04 năm 2019 nhưng SCG đã khẳng định được vị thế của mình trên thị trường là một trong những doanh nghiệp có sức cạnh tranh và hoạt động tương đối hiệu quả trong ngành xây dựng. SCG có được vị thế như ngày hôm nay, phải kể đến sự góp sức và hậu thuẫn từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine. Kể từ khi thành lập đến nay, nguồn doanh thu và lợi nhuận chính của Công ty đến từ các dự án hợp tác với các chủ đầu tư là các thành viên thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn



Sunshine như Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn, Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C, Công ty Cổ phần Sunshine Homes,... Đặc biệt vào ngày 28/11/2020, SCG đã ký hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Sunshine Homes. Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Homes giao SCG làm tổng thầu thi công xây dựng đối với các công trình, hạng mục thuộc dự án do Sunshine Homes đầu tư và phát triển. Đến nay, SCG cũng đã đánh dấu được thương hiệu của mình trên thị trường với một số dự án tiêu biểu như: Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Crystal River, , Sunshine Diamond River, Sunshine Golden River,...

Tổng tài sản tính đến kết thúc tháng 6 năm 2021 của SCG ước đạt 3.953 tỷ đồng, vốn điều lệ là 500 tỷ đồng. Tuy mới thành lập và quy mô hiện tại còn khá khiêm tốn, song SCG cũng đã cho thấy những chuyển biến rất nhanh và tích cực trong thời gian ngắn. Tổng tài sản của SCG đã tăng gấp khoảng gần 10 lần so với thời điểm cuối năm 2019. Doanh thu trong tính đến 30/06/2021 đạt 1.533 tỷ đồng, tăng hơn 11 lần so với cả năm 2019.

Đến thời điểm hiện tại, SCG đã hoàn thành việc chào bán thêm chứng khoán ra công chúng với số lượng cổ phần là 35.000.000 cổ phần dẫn đến vốn điều lệ tăng lên 850 tỷ đồng giúp gia tăng tiềm lực tài chính và quy mô hoạt động trên thị trường của Công ty.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2020 là một năm khó khăn với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành xây dựng nói riêng do ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, trong những năm sắp tới, ngành xây dựng được kỳ vọng phát triển mạnh mẽ dựa trên các điểm sáng tích cực như sau: Thị trường bất động sản dự kiến phục hồi và tăng cao nửa cuối năm 2021 theo nghiên cứu của CBRE; Các chính sách của Nhà nước thúc đẩy nền kinh tế phát triển ổn định hậu ảnh hưởng bởi Covid-19; Quá trình đô thị hóa tăng cao và Việt Nam đang ở thời kỳ dân số vàng.

Cụ thể, tính đến cuối năm 2020, dân số Việt Nam đạt khoảng 97,75 triệu người, đứng thứ ba trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia và Philippines) và đứng thứ 15 trên thế giới. Dân số Việt Nam trẻ (độ tuổi trung bình là 32 tuổi) và đang trong thời kỳ dân số vàng, số dân đang trong độ tuổi lao động cao. Theo Ngân hàng Thế giới (WB), thời kỳ dân số vàng tại Việt Nam bắt đầu từ năm 2006 và được dự kiến sẽ kéo dài tới 2033. Do đó, nhu cầu xây dựng trường học, nhà máy, văn phòng làm việc,... có xu hướng tăng cao. Sau đó khi thời kỳ dân số vàng đi qua, nhu cầu xây dựng sẽ chuyển dịch sang các công trình y tế để phục vụ dân số đang già hóa từ đó thúc đẩy ngành xây dựng phát triển bền vững.



Thêm vào đó, xu hướng đô thị hóa cũng thúc đẩy nhu cầu nhà ở, công trình thương mại công cộng và cơ sở hạ tầng đô thị tăng mạnh. Tới nay, mới chỉ khoảng trên 1/3 dân số Việt Nam sống ở các khu vực đô thị, khá thấp so với các nước khác trong khu vực. Điều này chỉ ra dư địa phát triển lớn của các đô thị Việt Nam. Trong 10 năm tới, The World Bank dự báo dân số đô thị Việt Nam dự phóng tăng trưởng trung bình 2,6%/năm, đứng thứ ba trong các quốc gia ASEAN. Tới năm 2039, sẽ có trên 50% dân số Việt Nam sống tại các đô thị và lên tới 57,3% trong năm 2050.

Tất cả các yếu tố tích cực trên sẽ tạo sự bùng nổ trong nhu cầu nhà ở của người dân tại các Thành phố lớn như Hà Nội, TPHCM và các tỉnh thành lân cận. Đồng thời, đẩy nhanh các dự án đô thị với quy mô vốn lớn và tiện ích hiện đại.

❖ **So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành**

Hoạt động của SCG là thực hiện thi công xây dựng các công trình bất động sản, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với SCG trong năm 2020 là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành xây dựng hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán, đồng thời có mô hình hoạt động kinh doanh tương đồng với SCG.

Bảng 15: So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/12/2020

| Tên doanh nghiệp | Mã CK | VĐL (tỷ đồng) | TTS (tỷ đồng) | DTT(tỷ đồng) | LNST(tỷ đồng) |
|--|-------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Công ty cổ phần Xây dựng Conteccons | CTD | 792,5 | 14.157 | 14.558 | 334 |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | HBC | 2.309 | 15.552 | 11.225 | 83 |
| Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam | VCG | 4.417 | 19.609 | 5.551 | 1.690 |
| Công ty cổ phần Đạt Phương | DPG | 450 | 4.820 | 2.118 | 236 |
| Công ty cổ phần LICOGI 16 | LCG | 1.172 | 6.132 | 3.536 | 311 |
| Công ty cổ phần Xây dựng SCG | SCG | 500 | 1.344 | 1.420 | 90,2 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 của các Công ty)



❖ **Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây luôn đạt kết quả tốt so với tình hình chung của toàn thế giới. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án xây dựng kết hợp kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, officetel, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập, sàn thương mại... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Với những nỗ lực và định hướng rõ ràng đó cho thấy, chiến lược và định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của Ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Số lượng lao động của Công ty tại thời điểm 31/08/2021 là 574 nhân viên.

Bảng 16: Cơ cấu lao động đến thời điểm 31/08/2021 của Công ty

Đơn vị: người

| Chỉ tiêu | Số lượng (người) | Tỷ lệ |
|---|------------------|-------------|
| I. Phân theo trình độ chuyên môn | 574 | 100% |
| 1. Trên đại học | 6 | 1% |
| 2. Đại học | 338 | 58,9% |
| 3. Cao đẳng, trung cấp | 37 | 6,4% |
| 4. Lao động phổ thông | 193 | 33,7% |
| II. Phân loại theo thời hạn hợp đồng | 574 | 100% |
| 1. Hợp đồng lao động thường xuyên | 381 | 66,3% |
| 2. Hợp đồng lao động thời vụ | 193 | 33,7% |
| III. Phân theo giới tính | 574 | 100% |
| 1. Nữ | 81 | 14,1% |
| 2. Nam | 493 | 85,9% |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)



9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp...

- Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 31/08/2021 là 574 nhân viên.
- Thu nhập bình quân người lao động trong năm 2019: 19 triệu đồng/tháng
- Thu nhập bình quân người lao động trong năm 2020: 17,35 triệu đồng/tháng

❖ Chế độ làm việc

Giờ làm việc đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật. Thời gian làm việc đối với khối công trường: Căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

❖ Chế độ lương

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm:

- Lương cơ bản là mức lương trả cho người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Công ty và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh và Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như: đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn;
- Thưởng và phụ cấp sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên để quyết định (nếu có).



Bên cạnh đó, người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

❖ **Chế độ khen thưởng**

Nhằm động viên cán bộ, nhân viên, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

❖ **Chính sách xã hội**

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm (y tế, xã hội, thất nghiệp) cho cán bộ, nhân viên theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình cán bộ, nhân viên khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

❖ **Chính sách đào tạo**

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định. SCG mới thành lập từ tháng 04/2019 và Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên Đại hội đồng cổ đông SCG quyết định giữ lại phần lợi nhuận sau thuế này để bổ sung nguồn vốn hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh. Cụ thể, chính sách cổ tức trong năm 2019 và năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng SCG như sau:

- Năm 2019: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 0402/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/02/2020, thông qua tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2019 là 0%.
- Năm 2020 : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SCG ngày 15/04/2021, thông qua tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2020 là 0%.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản



a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty tính khấu hao TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc và theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thời gian khấu hao cụ thể của các nhóm tài sản cố định được ước tính như sau:

Bảng 17: Thời gian khấu hao tài sản cố định

| Loại tài sản cố định | Thời gian khấu hao (năm) |
|------------------------|--------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 |
| Máy móc thiết bị | 03 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 06-10 |

Công ty không thay đổi chính sách khấu hao TSCĐ trong hơn 2 năm qua.

b. Mức lương bình quân

Bảng 18: Thu nhập bình quân năm 2019 và 2020

| Năm | Đơn vị: đồng | |
|--|--------------|------------|
| | 2019 | 2020 |
| Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng) | 19.000.000 | 17.000.000 |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

So với các công ty cùng ngành thì mức lương của công ty đạt mức tương đương và đảm bảo theo quy định của pháp luật.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc. Hiện nay, Công ty đang được các ngân hàng đánh giá cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng.

d. Các khoản phải nộp theo luật định



Thực hiện theo chủ trương của Ban lãnh đạo, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế khác theo quy định Nhà nước.

Bảng 19: Các khoản phải nộp theo luật định

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1 | Thuế giá trị gia tăng | 945.179.609 | 0 | 98.863.749.538 |
| 2 | Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.356.921.680 | 22.565.258.745 | 30.412.802.050 |
| 3 | Thuế thu nhập cá nhân | 133.725.743 | 127.399.453 | 0 |
| | Tổng | 2.435.827.032 | 22.692.658.198 | 129.276.551.588 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

e. Trích lập các quỹ theo luật định

Hiện tại, SCG chưa thực hiện trích lập các quỹ do SCG mới thành lập từ tháng 04/2019 và Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường. Theo kế hoạch phát triển, Công ty sẽ thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

f. Tổng dư nợ vay

Theo BCTC được kiểm toán và soát xét, kể từ khi thành lập đến nay, Công ty có lịch sử tín dụng tốt đối với các tổ chức tín dụng. Công ty không có khoản vay quá hạn tại thời điểm hiện tại.

Bảng 20: Chi tiết số dư các khoản nợ vay của Công ty

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|----------|--|------------|------------|------------------------|
| I | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 0 | 0 | 350.000.000.000 |
| 1 | Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc (i) | 0 | 0 | 182.919.000.000 |



| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----------|---|------------|--------------------|--------------------------|
| 2 | Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản Trường Minh (ii) | 0 | 0 | 107.081.000.000 |
| 3 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology (iii) | 0 | 0 | 60.000.000.000 |
| II | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 0 | 500.000.000 | 1.493.957.997.928 |
| 1 | Trái phiếu phát hành (iv) | 0 | 1.000.000.000 | 1.500.000.000.000 |
| 2 | Chi phí phát hành trái phiếu | | (500.000.000) | (6.042.002.072) |
| | Tổng cộng | 0 | 500.000.000 | 1.843.957.997.928 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

(i): Phản ánh khoản vay vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 01.2021/HDVV/DPL-SCG ngày 01 tháng 02 năm 2021 và Hợp đồng số 02.2021/HDVV/DPL-SCG ngày 31 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc và Công ty với giá trị lần lượt là 108.200.000.000 VND, 74.719.000.000 VND, với mục đích bổ sung vốn lưu động, có thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất cho vay là 8%/năm và lãi suất quá hạn là 12%/năm. Đến thời điểm này, toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của khoản vay đã được thanh toán.

(ii): Phản ánh khoản vay vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 01.2021/HDVV/TM-SCG ngày 27 tháng 01 năm 2021 và Hợp đồng 02.2021/HDVV/TM-SCG ngày 25 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh và Công ty với giá trị lần lượt là 57.081.000.000 VND, 50.000.000.000 VND, với mục đích bổ sung vốn lưu động, có thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất cho vay là 8%/năm và lãi suất quá hạn là 12%/năm. Đến thời điểm này, toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của khoản vay đã được thanh toán.

(iii): Phản ánh khoản vay vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 01.2020/HDVV/SIPT-SCG ngày 26 tháng 10 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology và Công ty với số tiền là 60.000.000.000



VND, với mục đích bổ sung vốn lưu động, có thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất cho vay là 8%/năm và lãi suất quá hạn là 12%/năm. Đến thời điểm này, toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của khoản vay đã được thanh toán.

(iv): 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 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 bởi cổ phiếu 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.

g. Tình hình công nợ hiện nay

❖ Số dư phải thu của Công ty như sau:

Bảng 21: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: đồng

| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|----------|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| I | Các khoản phải thu ngắn hạn | 203.489.929.649 | 1.033.322.751.354 | 3.542.089.627.569 |
| 1 | Phải thu khách hàng | 112.211.562.073 | 617.740.119.291 | 1.655.562.405.277 |
| 1.1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i) | 39.511.782.965 | 335.597.471.591 | 761.659.851.110 |
| 1.2 | Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (ii) | 0 | 85.871.313.000 | 427.118.491.000 |
| 1.3 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | 50.551.503.794 | 75.661.101.165 | 42.378.370.891 |
| 1.4 | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | 14.112.045.314 | 76.729.324.577 | 167.144.697.858 |
| 1.5 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Phú Thượng | 3.948.905.000 | 19.096.084.402 | 3.420.293.602 |
| 1.6 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | 3.032.925.000 | 16.651.766.587 | 1.764.551.077 |
| 1.7 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư KSFINANCE | 0 | 0 | 86.604.285.638 |
| 1.8 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | 0 | 0 | 632.831.100 |



| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|----------|---|-----------------------|------------------------|--------------------------|
| 1.9 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | 0 | 0 | 271.644.665 |
| 1.10 | Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | 0 | 8.080.337.969 | 9.837.111.930 |
| 1.11 | Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang | 0 | 0 | 53.016.853.000 |
| 1.12 | Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh | 0 | 0 | 44.977.892.000 |
| 1.13 | Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt | 0 | 0 | 31.289.275.244 |
| 1.14 | Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo | 0 | 0 | 16.580.958.000 |
| 1.15 | Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia | 0 | 0 | 3.035.678.132 |
| 1.16 | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc | 0 | 0 | 3.001.507.740 |
| 1.17 | Công ty Cổ phần Kinh doanh BĐS Trường Minh | 0 | 0 | 2.775.392.290 |
| 1.15 | Công ty Cổ phần Đầu tư Hermes Power | 0 | 52.720.000 | 52.720.000 |
| 1.16 | Các khoản phải thu khách hàng khác | 1.054.400.000 | 0 | 0 |
| 2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 87.274.264.917 | 404.158.621.522 | 1.859.182.664.824 |
| 2.1 | Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (iii) | 0 | 95.360.095.050 | 680.835.352.885 |
| 2.2 | Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome | 0 | 95.091.652.940 | 87.279.796.297 |
| 2.3 | Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-mart | 0 | 85.414.285.460 | 10.151.586.165 |
| 2.4 | Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và phát triển Xây dựng VNE | 0 | 39.235.142.821 | 35.880.943.982 |
| 2.5 | Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế New Space | 0 | 36.198.949.039 | 35.859.884.758 |
| 2.6 | Công ty Cổ phần Nền móng Đua Fat | 0 | 17.279.343.091 | 17.279.343.091 |
| 2.7 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S-Pro | 0 | 22.153.268.012 | 22.597.363.865 |
| 2.8 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 74.000.000.000 | 0 | 0 |



| STT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc | 0 | 0 | 500.000.000.000 |
| | Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Và Kinh doanh Thương Mại Hoàng An | 0 | 0 | 387.549.000.000 |
| | Công ty Cổ phần Eurowindow | 0 | 3.142.826.528 | 23.142.826.528 |
| | Công ty TNHH Xây dựng Bình Định | 0 | 0 | 10.000.000.000 |
| 2.9 | Các đối tượng khác | 13.274.264.917 | 10.283.058.581 | 48.606.567.253 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn (iv) | 0 | 9.950.000.000 | 0 |
| 4 | Các khoản phải thu khác | 4.004.102.659 | 1.474.010.541 | 27.344.557.468 |
| 4.1 | Tạm ứng | 619.358.903 | 410.360.541 | 846.652.482 |
| 4.2 | Phải thu khác | 3.384.743.756 | 1.063.650.000 | 865.768.000 |
| 4.3 | Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (v) | 0 | 0 | 25.632.136.986 |
| II | Các khoản phải thu dài hạn | 0 | 0 | 0 |
| | Tổng cộng | 203.489.929.649 | 1.033.322.751.354 | 3.542.089.627.569 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

(i) Căn cứ các hợp đồng giao thầu A-B, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn đã ký hợp đồng với SCG để giao thầu thi công các dự án và SCG đã tích cực triển khai thi công theo tiến độ hợp đồng. Kết quả lũy kế hết năm 2020 khối lượng hoàn thành đã được bên giao thầu xác nhận (Doanh thu) là: 976 tỷ đồng. Theo điều khoản thanh toán đối với các hợp đồng thi công, số tiền bên giao thầu (Sunshine Sài Gòn) giữ lại chờ Quyết toán và bảo hành (khoảng 10%) là khoảng 86 tỷ đồng. Số tiền SCG còn phải thu Chủ đầu tư là: 890 tỷ đồng và lũy kế hết 30/06/2021 đã thu được CĐT là: 869 tỷ đồng, trong đó: Số tiền đã thu lũy kế hết năm 2020 là: 640 tỷ và số tiền thu được trong 6 tháng đầu năm 2021 là: 228,9 tỷ đồng.

Sang năm 2021, 6 tháng đầu năm sản lượng đã được CĐT xác nhận (Doanh thu) là: 658,8 tỷ đồng, trong đó doanh thu chủ yếu tập trung vào các tháng cuối quý II/2021 do đặc thù của Ngành xây dựng Quý I/2021 trùng với thời điểm nghỉ Tết nguyên đán, cụ thể: doanh thu Quý I/2021 là: 144,5 tỷ và Quý II/2021 là: 514,3 tỷ đồng.



Đối với các khoản phải thu này, sau khi trừ đi giá trị CĐT giữ lại (khoảng 10%) là: 55,8 tỷ đồng, giá trị còn phải thu là: 603 tỷ đồng, trong đó: phải thu cho doanh thu Quý I/2021 khoảng: 126 tỷ đồng và Quý II/2021 là: 477 tỷ đồng. Số tiền đã được CĐT đã thanh toán từ ngày 01/07/2021 đến ngày 16/09/2021 là: 285 tỷ đồng.

Các khoản phải thu còn lại khoảng 334 tỷ đồng tập trung vào giai đoạn nghiệm thu các tháng cuối quý II/2021 thời điểm thanh toán vào tháng 7, tháng 8/2021 do vướng dịch Covid nên lộ trình thanh toán sẽ giãn sang các tháng đầu quý IV/2021.

- (ii) Tại khoản mục này, Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro với vai trò là bên giao thầu đã ký hợp đồng với SCG để giao thầu thi công dự án. Căn cứ theo hợp đồng thi công 1501/HĐTC/VPRO-SCG ngày 15/01/2020 về việc thi công phần cọc khoan nhồi và tường vây dự án Empire. Sau thời gian chuẩn bị SCG đã triển khai thi công vào giai đoạn cuối năm 2020, cụ thể ngày 26/11/2020 khối lượng hoàn thành đã được CĐT nghiệm thu là: 85,8 tỷ đồng.

Sang năm 2021, khối lượng hoàn thành đã được CĐT nghiệm thu quý I/2021 là: 15 tỷ đồng và Quý II/2021 là: 326 tỷ đồng.

Tổng doanh thu lũy kế đến hết 30/06/2021 là: 427 tỷ đồng. Đối với khoản phải thu này, sau khi trừ đi giá trị CĐT giữ lại chờ Quyết toán và bảo hành 10% là: 42 tỷ đồng, giá trị còn phải thu là khoảng: 384 tỷ đồng trong đó giá trị phải thu cho doanh thu cuối năm 2020 và quý I/2021 là khoảng 90,7 tỷ đồng và các khoản phải thu cho doanh thu quý II/21 là: 293,3 tỷ đồng. Số tiền đã được CĐT đã thanh toán từ ngày 01/07/2021 đến ngày 16/09/2021 là: 140,9 tỷ đồng.

Đối với các khoản phải thu còn lại khoảng 243 tỷ đồng tập trung vào giao đoạn nghiệm thu các tháng cuối quý II/2021 thời điểm thanh toán vào tháng 7, tháng 8/2021 do vướng dịch Covid nên lộ trình thanh toán sẽ giãn sang các tháng đầu quý IV/2021.

- (iii) Ngày 17/06/2020, SCG đã ký hợp đồng số 1706/2020/HĐMB/SCG-V.PRO/CRYSTALRIVER giữa SCG và Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (V-Pro), theo đó V-Pro là nhà cung cấp thiết bị vệ sinh cho dự án Sunshine Crystal River do SCG là nhà thầu chính. Căn cứ theo các điều khoản hợp đồng, SCG đã tạm ứng cho V-Pro 95,3 tỷ để V-Pro đặt hàng sản xuất toàn bộ thiết bị vệ sinh theo mẫu Chủ đầu tư công bố cho toàn bộ các căn hộ thuộc dự án. Hợp đồng này hiện vẫn đang được thực hiện giữa các bên. Thời gian giao hàng của V-Pro dự kiến là Quý III/2022 khi dự án nêu trên vào giai đoạn hoàn thiện lắp đặt.



Ngày 30/12/2020, SCG đã thỏa thuận với Chủ đầu tư dự án Marina Nha Trang để SCG được chỉ định là tổng thầu dự án, đồng thời SCG là bên thu xếp vốn thi công dự án thông qua phát hành 1 khoản trái phiếu với mục đích để thực hiện nghĩa vụ với các nhà thầu phụ trong các hợp đồng thầu phụ thi công xây dựng công trình thuộc Dự án Marina Nha Trang. Theo thỏa thuận này, Chủ đầu tư dự án Marina Nha Trang ngoài việc thanh toán giá trị thi công cho SCG, sẽ phải thanh toán thêm phần chi phí tài chính SCG đứng ra thu xếp thông qua phát hành trái phiếu.

Để thực hiện dự án Marina Nha Trang, SCG đã ký hợp đồng số 2807/HĐTC/SCG-VPRO giữa SCG và V-Pro để giao thầu cho Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro thi công xây dựng công trình tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM-KS Russia trị giá 1.517 tỷ đồng, qua đó SCG đã tạm ứng cho V-Pro 607,18 tỷ vào 26/3/2021. V-Pro là nhà thầu phụ của SCG và khoản tạm ứng này phù hợp với mục đích sử dụng vốn trái phiếu đã phát hành nêu trên. Tuy nhiên, từ tháng 4/2021 đến nay, do tình hình diễn biến phức tạp của dịch Covid, nhà thầu V-Pro cũng chưa triển khai được việc thi công công trình như dự kiến.

Về hợp đồng nguyên tắc cung cấp thép xây dựng số 0605/2021/HĐNT/VPRO-SCG: ngày 06/05/2021, SCG đã ký hợp đồng cung cấp thép xây dựng với V-Pro, theo đó SCG đã tạm ứng cho nhà cung cấp 4,03 tỷ đồng. Tính đến ngày 30/06/2021, V-Pro đã giao thép cho SCG với tổng giá trị là 25,7 tỷ đồng, và SCG hiện còn phải trả V-Pro theo hợp đồng nêu trên là 21,7 tỷ đồng.

- (iv) Thể hiện khoản phải thu cho vay Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa theo Hợp đồng cho vay số 0205/2020/HĐV/SCG-SKYVILLA ngày 02 tháng 5 năm 2020 với lãi suất trong hạn là 0%/năm và quá hạn là 5%/năm, thời hạn cho vay 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa là Chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River (CT02A) do SCG thi công, để hỗ trợ tài chính cho đối tác, SCG đã không tính lãi suất khoản cho vay này. Ngày 30/03/2021, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã tất toán khoản vay nêu trên với SCG trước kỳ hạn.
- (v) Phản ánh khoản phải thu liên quan tới thỏa thuận trả lãi do Công ty chưa nhận được tiền tạm ứng từ Bên giao thầu dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – Trung tâm thương mại – Khách sạn Russia – Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang

Trong năm 2020, SCG nhận triển khai 06 dự án liên tiếp cụ thể: dự án Crystal River Hà Nội (CT01); dự án Golden River Hà Nội (CT02A); Dự án Empire (Hà Nội); dự án Diamond River Sài Gòn (E2); Dự án Horizon (Sài Gòn); Dự án Sunshine City Sài Gòn



(E3) nên các chỉ tiêu phải thu ngắn hạn và trả trước ngắn hạn cho người bán có sự gia tăng đột biến. Phải thu ngắn hạn của khách hàng đến 31/12/2020 của SCG là 617,7 đồng, tăng hơn 5,5 lần so với giá trị cuối năm 2019. Đây là các khoản phải thu do SCG thực hiện thi công và nghiệm thu thanh toán theo hình thức gói đầu, 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. Khoản trả trước cho người bán ngắn hạn tại ngày 31/12/2020 là 404,2 tỷ đồng, cao hơn 4,63 lần so với giá trị cuối năm 2019. Đây là các khoản SCG đang tạm ứng cho các nhà thầu, nhà cung cấp đã và đang trực tiếp thi công, cung cấp vật tư thiết bị cho các dự án của SCG nhận thầu, nhằm đảm bảo chất lượng và tiến độ Dự án đã cam kết đối với Chủ đầu tư. Các khoản phải thu khác của Công ty ghi nhận 1,5 tỷ đồng năm 2020 giảm khoảng 2,72 lần so với năm 2019, chủ yếu là do khoản phải thu khác đối với Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam – bên liên quan của SCG giảm từ 3,4 tỷ đồng (năm 2019) xuống 0 đồng (năm 2020).

Đến 30/06/2021, khoản phải thu ngắn hạn của Công ty là 3.542 tỷ đồng, tăng khoảng 3,48 lần so với giá trị cùng kỳ năm 2020 (1.018,5 tỷ đồng). Nguyên nhân là do sự gia tăng khoản phải thu từ khách hàng và trả trước cho người bán của Công ty, cụ thể: phải thu khách hàng ghi nhận 1.656 tỷ đồng, tăng khoảng 3,13 lần so với cùng kỳ năm 2020 (529,1 tỷ đồng); trả trước cho người bán ngắn hạn ghi nhận 1.859 tỷ đồng, tăng 3,84 lần so với cùng kỳ năm 2020 (483,9 tỷ đồng). Đây là khoản SCG đang tạm ứng cho nhà thầu, nhà cung cấp để triển khai thi công công trình nhằm đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ và chất lượng theo kế hoạch đã đề ra. Phải thu khác của Công ty ghi nhận 27,3 tỷ, tăng 4,96 lần so với cùng kỳ năm 2020 (5,5 tỷ đồng). Nguyên nhân chính dẫn đến sự gia tăng đột biến này là do trong 6 tháng đầu năm 2021 đã phát sinh khoản phải thu ngắn hạn khác với Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang 25,6 tỷ đồng, đây là khoản thỏa thuận trả lãi do Công ty chưa nhận được tiền tạm ứng từ bên giao thầu (Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang) đối với dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – Trung tâm thương mại – Khách sạn Rusia theo hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarina-SCG ngày 21/07/2020. Ngoài ra, tạm ứng cho cán bộ công nhân viên ghi nhận 0,8 tỷ đồng, tăng 0,11 lần so với cùng kỳ năm 2020 (0,7 tỷ đồng), các



khoản tạm ứng này là công tác phí chủ yếu phục vụ cho các chi phí thường xuyên như điện nước, văn phòng phẩm... ở các dự án SCG đang triển khai thi công.

❖ **Số dư phải trả của Công ty như sau:**

Bảng 22: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|------------------|--------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|
| I. | Nợ ngắn hạn | 296.507.402.852 | 747.932.539.543 | 1.759.865.724.322 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 147.106.314.824 | 690.488.047.623 | 472.001.837.242 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 130.347.722.957 | 2.587.739.065 | 27.443.498.233 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2.435.827.032 | 22.692.658.198 | 129.276.551.588 |
| 4 | Phải trả người lao động | 3.340.705.039 | 15.850.277.803 | 7.404.098.637 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 13.255.062.000 | 15.716.783.105 | 772.098.265.773 |
| 6 | Phải trả ngắn hạn khác | 21.771.000 | 536.252.882 | 1.578.774.485 |
| 7 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 0 | 0 | 350.000.000.000 |
| 8 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 0 | 60.780.867 | 62.698.364 |
| II. | Nợ dài hạn | 0 | 562.698.364 | 1.493.957.997.928 |
| 1 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (*) | 0 | 500.000.000 | 1.493.957.997.928 |
| 2 | Dự phòng phải trả dài hạn | 0 | 62.698.364 | 0 |
| Tổng cộng | | 296.507.402.852 | 748.495.237.907 | 3.253.823.722.250 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

Tổng nợ phải trả của Công ty năm 2020 ghi nhận 748,5 tỷ đồng, tăng 152,44% so với cùng kỳ năm 2019 (296,5 tỷ đồng). Trong đó, Nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất, khoảng 99,92% trong tổng nợ phải trả. Đồng thời trong năm 2020, Công ty đã phát sinh khoản nợ dài hạn từ việc phát hành trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư thi công các dự án.

Kết thúc 6 tháng đầu năm 2021, tổng nợ phải trả của Công ty là 3.253,8 tỷ đồng, tăng 4,29 lần so với cùng kỳ năm 2020 (758 tỷ đồng). Trong đó, sự gia tăng của khoản nợ



dài hạn từ việc phát hành trái phiếu tăng từ 0,5 tỷ đồng (năm 2020) lên 1.493,9 tỷ đồng (năm 2021), là đòn bẩy lớn khiến tổng nợ phải trả của Công ty tăng.

(*) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn thể hiện gói trái phiếu do SCG phát hành nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động đầu tư thi công các dự án. Trái phiếu có lãi suất 11%/năm trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên (mỗi kỳ tính lãi kéo dài 03 (ba) tháng liên tục tính từ và bao gồm ngày phát hành Trái Phiếu cho đến nhưng không bao gồm Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn), lãi suất các kỳ sau được thả nổi, điều chỉnh theo công thức là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng. Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần.

h. Hàng tồn kho

Bảng 23: Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Đơn vị: đồng

| TT | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|----|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i) | 125.538.672.432 | 243.613.003.666 | 137.090.618.796 |
| | Tổng cộng | 125.538.672.432 | 243.613.003.666 | 137.090.618.796 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

(i): Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

Bảng 24: Chi tiết các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

Đơn vị: đồng

| Stt | Xây dựng cơ bản dở dang | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----|--|----------------|-----------------|----------------|
| 1 | Dự án công trình Sunshine Crystal River – CT01 | 49.073.051.583 | 100.072.832.649 | 92.577.326.595 |
| 2 | Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2) | 37.819.627.211 | 65.783.102.190 | 9.766.102.155 |
| 3 | Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố HCM (E3) | 19.577.105.317 | 23.075.490.381 | 7.993.278.948 |



| Stt | Xây dựng cơ bản dở dang | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 4 | Dự án Horizon | 0 | 3.271.662.015 | 490.899.031 |
| 5 | Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ | 0 | 16.761.120.695 | 399.656.158 |
| 6 | Dự án Sunshine Center | 5.158.965.435 | 9.700.965.911 | 9.028.003.693 |
| 7 | Dự án Sunshine Empire | 0 | 11.683.396.552 | 1.377.444.147 |
| 8 | Các dự án khác | 13.909.922.886 | 13.264.433.273 | 15.457.908.069 |
| Tổng | | 125.538.672.432 | 243.613.003.666 | 137.090.618.796 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

Bảng 25: Đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

Đơn vị: đồng

| Stt | Chỉ tiêu | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----------|----------------------------------|------------|------------|------------------------|
| I | Đầu tư tài chính ngắn hạn | 0 | 0 | 0 |
| II | Đầu tư tài chính dài hạn | 0 | 0 | 230.000.000.000 |
| 1 | Trái phiếu (*) | 0 | 0 | 230.000.000.000 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

(*) Khoản trái phiếu có kỳ hạn 3 năm với lãi suất 11%/năm, nắm giữ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 do Công ty mua của Công ty Cổ phần Roman E&C – bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng số 26032021/HĐĐM/RM-SCG ngày 26 tháng 3 năm 2021.

i. Chi tiết giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày theo Phụ lục số V đính kèm Bản cáo bạch.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 26: Các hệ số tài chính

| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2019 | Năm 2020 |
|---|-----|----------|----------|
| 1. Khả năng thanh toán | | | |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | lần | 1,3 | 1,8 |
| - Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn | lần | 0,9 | 1,5 |
| 2. Cơ cấu vốn | | | |



| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2019 | Năm 2020 |
|--|------|----------|----------|
| - Nợ/Tổng tài sản | % | 74 | 56 |
| - Nợ/ Vốn chủ sở hữu | % | 281 | 126 |
| 3. Năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân | Vòng | 0,9 | 6,9 |
| Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ TTS bình quân | Vòng | 0,32 | 1,63 |
| 4. Khả năng sinh lời | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu: (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần) | % | 4,19 | 6,35 |
| Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 5,1 | 25,7 |
| Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 1,3 | 10,3 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần | % | 5,29 | 7,93 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 của SCG)

12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

Bảng 27: Danh sách HĐQT, BTGD, BKS, KTT

| TT | Họ và tên | Chức vụ |
|------------|---------------------------|---------------------------------|
| I | Hội đồng quản trị | |
| 1 | Ông Đỗ Anh Tuấn | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông Đỗ Văn Trường | Phó Chủ tịch HĐQT |
| 3 | Ông Lê Văn Nam | Thành viên HĐQT điều hành |
| 4 | Ông Vũ Anh Phương | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 5 | Ông Nguyễn Ngọc Sơn | Thành viên HĐQT không điều hành |
| II | Ban Kiểm soát | |
| 1 | Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Trưởng Ban Kiểm soát |
| 2 | Ông Nguyễn Hoàng Anh | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3 | Ông Nguyễn Thị Hồng Nhung | Thành viên Ban Kiểm soát |
| III | Ban Tổng Giám đốc | |



| TT | Họ và tên | Chức vụ |
|-----------|---------------------------------|--------------------------|
| 1 | Ông Lê Văn Nam | Tổng Giám đốc |
| 2 | Ông Nguyễn Khắc Trung | Phó Tổng Giám đốc |
| 3 | Ông Huỳnh Tấn Quốc | Phó Tổng Giám đốc |
| 4 | Ông Lưu Trần Phước Đức | Phó Tổng Giám đốc |
| IV | Kế toán trưởng | |
| 1 | Ông Lê Tiên Dũng | Kế toán trưởng |
| V | Giám đốc tài chính | |
| 1 | Bà Tống Thị Thu Huyền | Giám đốc tài chính |
| VI | Người phụ trách quản trị | |
| 1 | Bà Vũ Hạnh Ngân | Người phụ trách quản trị |

12.1. Hội đồng quản trị

a. Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Đỗ Anh Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 15/05/1975
- Nơi sinh: Tỉnh Thanh Hóa
- CMND/ CCCD: 038075000062
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6 ha, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân – Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch HĐQT



- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
 - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|---|--|
| Từ 2003 đến 2005 | Công ty Cổ phần công nghiệp phần mềm Việt Nam | Giám đốc |
| Từ 04/2003 đến 08/2020 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 11/2005 đến 08/2011 | Ban Thi đua Khen thưởng Trung ương | Viên chức/ Trưởng phòng Công nghệ thông tin, thuộc Trung tâm Tin học |
| Từ 04/2016 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 07/2016 đến 09/2021 | Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Giám đốc |
| Từ 07/2016 đến 09/2021 | Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng | Giám đốc/ Chủ tịch HĐQT |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 08/2020 đến 10/2020 | Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 08/2020 đến 03/2021 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chủ tịch HĐQT |



| | | |
|------------------------|---|---------------|
| Từ 08/2020 đến 04/2021 | Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 03/2021 đến 08/2021 | Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 06/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Chủ tịch HĐQT |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 19.542.500 cổ phần, chiếm 22,99% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan:

| Stt | Tên cá nhân/ Tổ chức | Số CMND/CCCD | Mối quan hệ | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ trên vốn điều lệ |
|-----|----------------------|--------------|--------------|------------------|------------------------|
| 1 | Đỗ Văn Trường | 038079011647 | Em trai ruột | 8.500.000 | 10,00% |
| 2 | Lê Thị Tuyết | 173566191 | Em dâu | 1.000 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo nghị quyết ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không có

b. Ông Đỗ Văn Trường – Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: **Đỗ Văn Trường**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/05/1979
- Nơi sinh: Tỉnh Thanh Hóa
- CMND/ CCCD: 038079011647
- Quốc tịch: Việt Nam



- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: CH2608 Chung cư Sunshine Palace, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân công nghệ điện tử - viễn thông
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Phó Chủ tịch HĐQT
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam
 - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Cab
 - Phó Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần S'School
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas
 - Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 - Tổng Giám đốc - Công ty CP Marina 3
 - Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart
 - Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland



- Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Sunshine Landscape
- Chủ tịch HĐQT/Giám đốc – Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng

▪ Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------------|---|-----------------------------------|
| Từ 01/2016 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sunrise Việt Nam | Tổng Giám đốc |
| Từ 12/2016 đến tháng 10/2020 | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Tổng Giám đốc |
| Từ 03/2017 đến nay | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Tổng Giám đốc |
| Từ 01/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Cab | Tổng Giám đốc |
| Từ 08/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Tổng Giám đốc |
| Từ 11/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phó Chủ tịch HĐQT |
| Từ 11/2018 đến nay | Công ty Cổ phần S'School | Tổng Giám đốc |
| Từ 11/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Eco Villas | Tổng Giám đốc |
| Từ 12/2018 đến nay | Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 11/2019 đến 10/2020 | Công ty Cổ phần Marina 2 | Tổng Giám đốc |
| Từ 11/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Marina 3 | Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 06/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 08/2020 đến 04/2021 | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Tổng Giám đốc |
| Từ 09/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 09/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Giám đốc |



| | | |
|------------------------|---|-----------------------------|
| Từ 09/2020 đến nay | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc |
| Từ 10/2020 đến 02/2021 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homess | Tổng Giám đốc |
| Từ 03/2021 đến nay | Công ty cổ phần Sunshine Landscape | Tổng Giám đốc |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phó Chủ tịch HĐQT |
| Từ 09/2021 đến nay | Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng | Chủ tịch HĐQT/Giám đốc |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 8.500.000 cổ phần, chiếm 10,00% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan:

| STT | Tên cá nhân/ Tổ chức | Số CMND/CCCD | Mối quan hệ | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ trên vốn điều lệ |
|-----|-------------------------|--------------|---------------|---------------------|---------------------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | 038075000062 | Anh trai ruột | 19.542.500 | 22,99% |
| 2 | Lê Thị Tuyết | 173566191 | Vợ | 1.000 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo nghị quyết ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

c. Ông Lê Văn Nam – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Lê Văn Nam**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/12/1976
- Nơi sinh: Tỉnh Thừa Thiên Huế
- CMND/ CCCD: 046076000338



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 406B C/c Sơn Kỳ, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân – Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT - Công ty cổ phần Sunshine Landscape
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|--|---------------------------|
| Từ 02/2001 đến 03/2002 | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình | Cán bộ Kỹ thuật |
| Từ 04/2002 đến 12/2008 | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình | Chỉ huy trưởng Công trình |
| Từ 01/2009 đến 12/2011 | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình | Giám đốc dự án |
| Từ 01/2012 đến 12/2014 | Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình | Giám đốc dự án cấp cao |
| Từ 01/2015 đến 04/2019 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 04/2019 đến 08/2020 | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Tổng Giám đốc |
| Từ 02/2020 đến 06/2020 | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Phó Tổng Giám đốc |



| | | |
|---------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Từ 08/2020 đến 04/2021 | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Giám đốc điều hành |
| Từ 03/2021 đến nay | Công ty cổ phần Sunshine Landscape | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 2.500.000 cổ phần, chiếm 2,94% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo nghị quyết ĐHĐCĐ và Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

d. Ông Vũ Anh Phương – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: **Vũ Anh Phương**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/03/1979
- Nơi sinh: Hải Dương
- CMND/ CCCD: 030079005633
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh



- Địa chỉ thường trú: TDP 14 – Mỹ Đình I, Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|--------------------|---|-----------------------------|
| Từ 2002 đến 2003 | Công ty đầu tư phát triển Nhà Hà Nội HUDI | Kỹ sư |
| Từ 2003 đến 2008 | Công ty phát triển Nhà Hà Nội - HANCIC | Chỉ huy Trưởng, Đội trưởng |
| Từ 2009 đến 2013 | Công ty Eurowindow Holding | Giám đốc Dự án |
| Từ 2013 đến 2019 | Công ty Cổ phần Đầu tư Mai Linh | Giám đốc dự án/Phó Giám đốc |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên HĐQT |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo nghị quyết ĐHCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không



e. Ông Nguyễn Ngọc Sơn – Thành viên HĐQT

- **Họ và tên:** Nguyễn Ngọc Sơn
- **Giới tính:** Nam
- **Ngày tháng năm sinh:** 04/04/1976
- **Nơi sinh:** Tỉnh Thanh Hóa
- **CMND/ CCCD:** 038076031236
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **Dân tộc:** Kinh
- **Địa chỉ thường trú:** P12A05 Hạ Đình Tower, 143/58 Hạ Đình, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- **Trình độ chuyên môn:** Thạc sỹ Xây dựng đường ô tô và đường thành phố
- **Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty:** Thành viên HĐQT
- **Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:**
 - Phó Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần Sao Ánh Dương
 - Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng
 - Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine
 - Tổng Giám đốc – Công ty TNHH đầu tư thương mại Sông Mã
 - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đình
 - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng S-Pro
 - Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine - Design



▪ Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|--|---|
| Từ 07/1999 đến 06/2007 | Công ty Cổ phần Xây dựng Giao thông 1 – Bộ Giao thông Vận tải | Đội trưởng Đội Xây dựng Công trình số 4 |
| Từ 07/2007 đến 11/2013 | Đường Hồ Chí Minh đoạn Năm Căn – Đất Mũi, Tỉnh Cà Mau – Ban QLDA đường Hồ Chí Minh – Bộ Giao thông Vận tải | Giám đốc điều hành Dự án |
| Từ 12/2013 đến 04/2015 | Dự án đầu tư xây dựng Quốc lộ 1A đoạn Nghi Sơn – Cầu Giát, Tỉnh Thanh Hóa, đường Cao tốc Hạ Long – Hải Phòng, Tỉnh Quảng Ninh thuộc Công ty TNHH MTV 319.1 – Tổng Công ty 319, Bộ Quốc phòng | Giám đốc Ban điều hành số 3 |
| Từ 07/2015 đến nay | Công ty cổ phần Sao Ánh Dương | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2016 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine - Design | Thành viên HĐQT |
| Từ 05/2016 đến nay | Công ty cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | Tổng Giám đốc |
| Từ 08/2017 đến nay | Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty TNHH đầu tư thương mại Sông Mã | Tổng Giám đốc |
| Từ 04/2019 đến 08/2020 | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên HĐQT |
| Từ 05/2020 đến nay | Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng S-Pro | Thành viên HĐQT |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đĩnh | Thành viên HĐQT |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty cổ phần thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên HĐQT |

▪ Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

- Sở hữu cá nhân: 431.000 cổ phần, chiếm 0,51% vốn điều lệ
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



- Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo nghị quyết ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

12.2. Ban Kiểm soát

a. Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Thanh Huyền**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1982
- Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
- CMND/ CCCD: 111563310
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: N07, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Phó ban Kiểm soát Nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Sunshine Homes



- Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
- Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
- Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

▪ Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|---|---|
| Từ 07/2004 đến 12/2004 | Tổng Công ty Vận tải Hà Nội | Chuyên viên kiểm soát nội bộ |
| Từ 01/2005 đến 03/2010 | Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam | Phó Giám đốc kiểm toán |
| Từ 04/2010 đến 12/2012 | Công ty Kiểm toán APEC | Giám đốc kiểm toán |
| Từ 01/2013 đến 04/2013 | Công ty Kiểm toán Tư vấn Tài chính Châu Á | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2013 đến 01/2020 | Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam | Giám đốc |
| Từ 02/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Trưởng ban kiểm soát |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine AM | Trưởng ban kiểm soát |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình | Trưởng ban kiểm soát |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Trưởng ban kiểm soát |



- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao BKS theo nghị quyết ĐHĐCĐ
 - Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không
- b. Ông Nguyễn Hoàng Anh – Kiểm soát viên**
- Họ và tên: **Nguyễn Hoàng Anh**
 - Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 30/07/1990
 - Nơi sinh: Hải Phòng
 - CMND/ CCCD: 031090008609
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Địa chỉ thường trú: Mễ Trì Thượng, Nam Từ Liêm, Hà Nội
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán
 - Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
 - Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên – Ban Kiểm soát nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - Quá trình công tác:



| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|---|------------------------------------|
| Từ 08/2012 đến 03/2013 | Công ty TNHH Kiểm toán Việt Anh (nay là Công ty TNHH Kiểm toán An Việt) | Kiểm toán viên |
| Từ 08/2013 đến 08/2016 | Công ty TNHH Kiểm toán An Việt | Trưởng nhóm kiểm toán |
| Từ 08/2018 đến 10/2018 | Công ty TNHH Kiểm toán An Việt | Chủ nhiệm kiểm toán |
| Từ 10/2018 đến 09/2020 | Công ty TNHH Kiểm toán KDG Việt Nam | Chủ nhiệm kiểm toán |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chuyên viên – Ban Kiểm soát nội bộ |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên BKS |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao BKS theo nghị quyết ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức
niêm yết: Không

c. Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Kiểm soát viên

- Họ và tên: **Nguyễn Thị Hồng Nhung**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 09/12/1989
- Nơi sinh: Hà Nội



- CMND/ CCCD: 001189000233
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 202 TT Đá Hoa 57A An Dương, Yên Phụ, Q. Tây Hồ, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ tài chính doanh nghiệp
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên phòng Kiểm soát thủ tục – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|---|-------------------------------------|
| Từ 06/2011 đến 05/2014 | Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Đầu tư tài chính Châu Á tại Hà Nội | Trợ lý Kiểm toán viên |
| Từ 06/2014 đến 11/2020 | Công ty TNHH Tư vấn, Kế toán Thuế Việt Nam | Kiểm toán viên |
| Từ 12/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Chuyên viên phòng Kiểm soát thủ tục |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Thành viên BKS |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao BKS theo nghị quyết ĐHĐCĐ



- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức
niêm yết: Không

12.3. Tổng Giám đốc

a. Ông Lê Văn Nam – Tổng Giám đốc

Sơ yếu lý lịch đã trình bày ở phần 3.1

b. Ông Nguyễn Khắc Trung – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Nguyễn Khắc Trung**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/08/1977
- Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
- CMND/ CCCD: 001077017504
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Phố Huyện, Thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản lý đô thị, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Trung Hà Invest;
 - Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Sunshine Marina;
 - Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Diamond Construction;
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Bất Động Sản Đỗ Gia Thịnh;



- Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất Động Sản Bình Minh;
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S-Pro;
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Eco Realty;
- Thành viên HĐQT/Giám đốc - Công Ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C

▪ **Quá trình công tác**

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|---------------------|---|-------------------------------|
| Từ 2002 đến 2008 | Công ty Cổ phần Vinaconex 6 | Cán bộ kỹ thuật |
| Từ 2008 đến 2010 | Công ty Cổ phần Cửu Long | Phó tổng giám đốc |
| Từ 2011 đến 2015 | Công ty Cổ phần Vinaconex 6 | Chỉ huy phó |
| Từ 2015 đến 2016 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phó phòng tiến độ, chất lượng |
| Từ 2016 đến 2017 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phó Tổng giám đốc |
| Từ 2018 đến 05/2021 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 06/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Thành viên HĐQT/Giám đốc |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty TNHH Trung Hà Invest | Tổng Giám đốc |
| Từ 03/2020 đến nay | Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Đỗ Gia Thịnh | Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2020 đến nay | Công ty CP Sunshine Marina | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S-Pro | Tổng Giám đốc |
| Từ 10/2020 đến nay | Công Ty TNHH Đầu Tư Diamond Construction | Tổng Giám đốc |



| | | |
|--------------------|--|-------------------|
| Từ 11/2020 đến nay | Công Ty TNHH Tư Vấn Thương Mại Đầu Tư Bất Động Sản Bình Minh | Tổng Giám đốc |
| Từ 12/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Eco Realty | Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phó Tổng Giám đốc |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức
niêm yết: Không

c. Ông Huỳnh Tấn Quốc – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Huỳnh Tấn Quốc**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 28/11/1982
- Nơi sinh: Tỉnh Quảng Trị
- CMND/ CCCD: 025389731
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 26, phường 27, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng



- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--|-------------------|
| Từ 2007 đến 2015 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | Chỉ huy trưởng |
| Từ 2015 đến 2019 | Dự án công trình Hòa Bình - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | Giám đốc |
| Từ 2019 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phó Tổng Giám đốc |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

d. Ông Lưu Trần Phước Đức – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: **Lưu Trần Phước Đức**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 11/05/1983
- Nơi sinh: Tỉnh Long An
- CMND/ CCCD: 301103167



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Khu phố 1, phường 2, thị xã Kiến Tường, Tỉnh Long An
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|---|-------------------|
| Từ 2007 đến 2009 | Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Dịch vụ Lập Thành | Chỉ huy trưởng |
| Từ 2009 đến 2020 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình | Giám đốc dự án |
| Từ 2020 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phó Tổng Giám đốc |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,12% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không



12.4. Kế toán trưởng

- Họ và tên: **Lê Tiên Dũng**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 14/02/1985
- Nơi sinh: Tỉnh Thanh Hóa
- CMND/ CCCD: 013603948
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số 32, hẻm 29/70/19 phố Khương Hạ, phường Khương Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kế toán
- Chức vụ nắm giữ hiện nay: Kế toán trưởng tại Công ty
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Từ 2007 đến 2016 | Công ty Cổ phần Vinaconex 6 | Kế toán tổng hợp |
| Từ 2016 đến 2018 | Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine | Kế toán trưởng |
| Từ 2018 đến 2020 | Công ty Cổ phần Kosy | Trưởng Phòng Tài chính Kế toán |
| Từ 2020 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Kế toán trưởng |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 42.500 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ



- Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức
niêm yết: Không

12.5. Giám đốc tài chính

- Họ và tên: **Tông Thị Thu Huyền**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 04/04/1978
- Nơi sinh: Tỉnh Ninh Bình
- CMND/ CCCD: 037178001983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: P.708 CT6, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản lý đầu tư tài chính
- Chức vụ nắm giữ hiện nay
tại Công ty: Giám đốc tài chính
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ
chức khác: Không
- Quá trình công tác

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|---------------------|---|---|
| Từ 2001 đến 2008 | Công Ty TNHH Nhà nước MTV Thương mại và Xuất nhập khẩu Viettel | Trưởng phòng Thương mại – Xuất nhập khẩu |
| Từ 2008 đến 2018 | Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Viettel | Giám đốc Khối tài chính/Trưởng phòng Đầu tư tài chính |



| | | |
|---------------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Từ 03/2018 đến 10/2018 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Flamingo | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 10/2018 đến 11/2020 | Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T | Phó Giám đốc Ban đầu tư |
| Từ 12/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Giám đốc tài chính |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

12.6. Người phụ trách quản trị

- Họ và tên: **Vũ Hạnh Ngân**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 21/12/1994
- Nơi sinh: Thành phố Hà Nội
- CMND/ CCCD: 017304735
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 220 tổ 8, Kiến Hưng, Hà Đông, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Ngân hàng
- Chức vụ nắm giữ hiện nay: Người phụ trách quản trị



tại Công ty:

- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Trợ lý Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Quá trình công tác

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| Từ 12/2015 đến 06/2017 | Công ty TNHH Deloitte Việt Nam | Trợ lý kiểm toán |
| Từ 07/2017 đến 01/2021 | Công ty TNHH Deloitte Việt Nam | Kiểm toán viên |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Trợ lý Chủ tịch HĐQT |
| Từ 08/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Người phụ trách quản trị công ty |

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
 - Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương theo quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức niêm yết: Không

13. Tài sản

- a. Tài sản hữu hình và tài sản vô hình

Bảng 28: Tình hình tài sản của Công ty đến thời điểm 31/12/2020

Đơn vị: đồng

| Stt | Tên tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại | GTCL/NG (%) |
|-----|--------------------------|---------------|-----------------|-------------|
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 4.600.260.984 | 3.851.152.325 | 83,72 |
| 1.1 | Nhà cửa và vật kiến trúc | 416.000.000 | 344.430.105 | 82,80 |



| Stt | Tên tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại | GTCL/NG (%) |
|----------|--------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 1.2 | Máy móc và thiết bị | 1.061.142.802 | 789.984.120 | 74,45 |
| 1.3 | Phương tiện vận tải | 3.123.118.182 | 2.716.738.100 | 86,99 |
| 2 | Tài sản cố định vô hình | 200.000.000 | 144.444.443 | 72,22 |
| 1 | Phần mềm máy tính | 200.000.000 | 144.444.443 | 72,22 |
| | Tổng cộng | 4.800.260.984 | 3.995.596.768 | 83,24 |

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2020 của SCG)

Bảng 29: Tình hình tài sản của Công ty đến thời điểm 30/06/2021

Đơn vị: đồng

| Stt | Tên tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại | GTCL/NG (%) |
|----------|---------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 5.900.260.984 | 4.761.805.945 | 80,71 |
| 1.1 | Nhà cửa và vật kiến trúc | 416.000.000 | 309.763.437 | 74,46 |
| 1.2 | Máy móc và thiết bị | 2.361.142.802 | 1.913.126.986 | 81,03 |
| 1.3 | Phương tiện vận tải | 3.123.118.182 | 2.538.915.522 | 81,29 |
| 2 | Tài sản cố định vô hình | 200.000.000 | 111.111.109 | 55,56 |
| 1 | Phần mềm máy tính | 200.000.000 | 111.111.109 | 55,56 |
| | Tổng cộng | 6.100.260.984 | 4.872.917.054 | 79,88 |

(Nguồn: BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)

b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 30: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty

Đơn vị: đồng

| Stt | Xây dựng cơ bản dở dang | 31/12/2019 | 31/12/2020 | 30/06/2021 |
|-----|--|------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Phần mềm quản lý doanh nghiệp tổng thể ERP | 0 | 502.943.894 | 502.943.894 |
| | Tổng cộng | 0 | 502.943.894 | 502.943.894 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và BCTC giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 của SCG)



14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

❖ Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Với mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của SCG đối với các ngành xây dựng, tận dụng lợi thế cạnh tranh và tiềm lực phát triển, Công ty đã vạch kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo, chi tiết như sau:

Bảng 31: Dự kiến doanh thu và lợi nhuận của Công ty giai đoạn 2021 - 2022

| Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Năm 2021 | | Năm 2022 | |
|------------------------------------|-------------|----------|-----------------------------|----------|-----------------------------|
| | | Kế hoạch | % tăng giảm so với năm 2020 | Kế hoạch | % tăng giảm so với năm 2021 |
| Doanh thu thuần | Tỷ đồng | 5.000 | 252% | 10.000 | 100% |
| Lợi nhuận sau thuế | Tỷ đồng | 250 | 178% | 500 | 100% |
| Vốn điều lệ | Tỷ đồng | 850 | 70% | 850 | - |
| Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 5,00 | - | 5,00 | - |
| Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | % | 29,41 | - | 58,82 | 200% |
| Cổ tức (*) | % | 0 | - | 10% | - |

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của SCG)

(*): Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ/SCG và tờ trình các nội dung xin ý kiến ĐHĐCĐ ngày 15/04/2021, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã có định hướng tập trung nguồn lực vào phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty nhằm chiếm lĩnh thị trường cũng thực hiện một số nhiệm vụ quan trọng như chào bán và niêm yết cổ phiếu của Công ty. Do đó, dự kiến Quý 4/2021 và trong năm 2022, Công ty sẽ lên kế hoạch triển khai chi tiết định hướng của Đại hội đồng cổ đông.

Ngoài lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, SCG còn đang hướng tới việc tham gia công tác xây dựng các dự án cầu, đường, hạ tầng,... góp phần phát triển kiến trúc đô thị Việt Nam. Không dừng lại ở hạ tầng thông thường, Công ty còn đặc biệt quan tâm tới mảng xây dựng hệ thống sân bay, cầu cảng, Metro... vươn tầm quốc tế. Bằng những tiềm năng và nỗ lực hoạt động, SCG khát vọng xây dựng những công trình vượt trội, kỹ



thuật hiện đại, diện mạo tân tiến đáp ứng nhu cầu phát triển của đất nước, là thành tố góp phần đưa Việt Nam phát triển sánh vai với các quốc gia trong khu vực và trên toàn thế giới.

❖ **Căn cứ để đạt kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên:**

Trong giai đoạn 2021 – 2022, SCG sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh với ngành nghề cốt lõi đó là Xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng, tuy nhiên không chỉ dừng lại ở việc hợp tác với các Công ty trực thuộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine mà SCG sẽ mở rộng hơn mối quan hệ với nhiều đối tác khác trong nước và trong khu vực. Cùng với đó, Công ty cũng tập trung nguồn lực nghiên cứu các giải pháp khoa học hiện đại ứng dụng vào quá trình xây dựng các dự án nhằm nâng cao năng suất thi công nhanh chóng và hiệu quả. Đồng thời, thông qua áp dụng nền tảng công nghệ 4.0 trong quản trị nội, bộ máy Công ty sẽ hoạt động trơn tru và có hệ thống đem lại hiệu quả quản lý cao góp phần nâng cao kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Với hoạt động nâng cao công tác quản lý, tối ưu nguồn nhân lực, áp dụng công nghệ 4.0, ứng dụng giải pháp công nghệ mới và sự quyết tâm của cả tập thể SCG sẽ mang lại kết quả cao trong giai đoạn 2021 – 2022, cụ thể:

a. Xây dựng hệ thống quản trị nội bộ

Hệ thống quản trị nội bộ trên nền tảng công nghệ 4.0 cho phép các công trường và phòng/ban tương tác, kết nối với nhau dù ở xa bất kỳ nơi đâu, thông qua thiết bị di động, máy tính...

Với đầy đủ các chức năng quản lý về doanh thu, chi phí, đấu thầu online, yêu cầu và cung ứng vật tư, thiết bị, quản lý kho, quản lý nhân sự... Hệ thống quản trị nội bộ chia thành nhiều phân hệ khác nhau như:

- Đấu thầu online đối với các nhà thầu phụ, nhà cung ứng vật tư;
- Vận hành hệ thống quản lý chi phí gồm: khai báo sản lượng thực hiện, theo dõi hồ sơ thanh toán với Chủ đầu tư, lập ngân sách và kiểm soát chi phí thực hiện tại các dự án;
- Vận hành hệ thống yêu cầu, cung ứng vật tư, kiểm soát xuất, nhập kho, thanh toán nhà cung cấp và các báo cáo phục vụ công tác quản trị nội bộ;



Quản lý nhân sự, tuyển dụng, chấm công và tính lương trực tuyến, đánh giá năng suất lao động thông qua chỉ số KPIs...

b. Mục tiêu về triển khai giải pháp BIM - ứng dụng công nghệ 4.0 trong hoạt động xây dựng

Xây dựng và phát triển giải pháp BIM dựa trên nền tảng 4.0 để nâng cao năng lực cạnh tranh hiệu quả cho các dự án tổng thầu thi công và tổng thầu Design & Build (D&B), từ khâu thiết kế, tổ chức quản lý thi công, vận hành và bảo trì công trình.

c. Mở rộng và hợp tác với các Tập đoàn xây dựng có năng lực, uy tín và thương hiệu trên trường quốc tế

Tham gia hợp tác với các đối tác có uy tín và thương hiệu trên trường quốc tế và tham dự triển khai thi công các dự án hạ tầng, logistic, sân bay, metro...

d. Ký kết hợp tác chiến lược với các Nhà thầu phụ, Nhà cung cấp uy tín

Để phát triển bền vững, SCG luôn xác định sự đồng hành của các nhà thầu phụ, các nhà cung cấp chiến lược là hết sức quan trọng. Do đó, SCG đã ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với các nhà thầu phụ và nhà cung cấp lớn để đảm bảo đáp ứng đủ nguồn cung nhân lực, nguyên vật liệu cho sự lớn mạnh và phát triển bền vững của Công ty.

e. Tăng cường hoạt động kinh doanh

SCG sẽ có doanh thu gói đầu rất lớn dựa trên tổng giá trị hợp đồng đã ký đến nay đạt trên 22.000 tỷ đồng. Bên cạnh đó mặc dù lĩnh vực xây dựng đang gặp phải một số khó khăn trước mắt do ảnh hưởng bởi dịch bệnh và pháp lý của các dự án. Tuy nhiên:

- Chính phủ cũng đã có những giải pháp để kích thích phát triển kinh tế trở lại với rất nhiều dự án đầu tư cơ sở hạ tầng trên khắp cả nước làm định hướng cho việc phát triển kinh tế trong thời gian tới. Nhiều biện pháp được đưa ra để đẩy nhanh việc đầu tư cơ sở hạ tầng trên khắp cả nước được triển khai để sớm đưa các gói kích thích kinh tế vào thực hiện.
- Thêm vào đó, nguồn cung bất động sản cho người dân vẫn đang ở mức thấp do hầu hết các dự án đang bị vướng về mặt pháp lý trong khi nhu cầu nhà ở với người dân vẫn đang ở mức lớn. Khi các dự án này được khơi thông thì nhu cầu về xây dựng được dự báo sẽ tăng nhanh trong các năm tới.

Do đó tuy bị ảnh hưởng, khó khăn rất nhiều từ tình hình dịch bệnh nhưng dự kiến lĩnh vực xây dựng sẽ là một trong những ngành có tiềm năng phục hồi và phát triển rất mạnh sau khi dịch bệnh được kiểm soát.

Tính đến thời điểm 30/6/2021, DTT và LNST của Công ty lần lượt ghi nhận là 1.533,3 tỷ đồng và 103,5 tỷ đồng tương ứng với 30,67% kế hoạch DTT và 41,4% kế hoạch LNST năm 2021. Như vậy 6 tháng đầu năm 2021, SCG đã hoàn thành gần 50% kế hoạch LNST cả năm mặc dù doanh thu thuần mới chỉ đạt 1/3 kế hoạch đề ra cho cả năm 2021 đã thấy được hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của Công ty dần được cải thiện.



Dự kiến đối với kết quả kinh doanh 6 tháng cuối năm 2021, do tác động của tình hình dịch bệnh Covid 19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến 02 thị trường trọng điểm, nơi hầu hết các dự án thi công xây dựng của SCG đang tọa lạc là thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh sẽ ảnh hưởng xấu đối với kết quả kinh doanh 06 tháng cuối năm 2021. Tuy nhiên với việc dịch bệnh đang dần được kiểm soát, thị trường bất động sản sẽ tốt hơn kéo theo ngành xây dựng tăng trưởng trong giai đoạn cuối năm 2021 cùng với việc SCG tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh với ngành nghề cốt lõi xây dựng, hoàn thiện các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng và ứng dụng 4.0 trong thi công công trình, SCG dự kiến sẽ đạt 70% kế hoạch doanh thu thuần và 80% kế hoạch LNST năm 2021 tương ứng với 3.500 tỷ đồng và 200 tỷ đồng. Doanh thu này dự kiến đến từ các dự án mà SCG đang triển khai thi công như: dự án CT02A – Cao tầng, dự án Sunshine Empire (KS Finance Hà Nội), dự án Heritage Phúc Thọ, dự án Green Iconic (CT07 Long Biên), dự án chuỗi văn phòng KSBank, dự án Heritage Đà Nẵng, dự án Hòn Rơm, dự án E2 các gói cọc khoan nhồi và phần hầm, dự án E2 gói hoàn thiện, dự án E3 kết cấu hầm + thân, dự án Sunshine Horizon.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Xây dựng SCG tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty cổ phần Xây dựng SCG đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VFS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty cổ phần Xây dựng SCG, dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, Công ty cổ phần Chứng khoán Nhất Việt cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần Xây dựng SCG dự kiến cho năm 2021 là có thể đạt được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả của chứng khoán niêm yết

Không có



CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

- Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

- Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

- 85.000.000 cổ phiếu

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

a. Hạn chế chuyển nhượng theo quy định đối với tổ chức đăng ký niêm yết

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ” như sau:

Bảng 32: Danh mục cổ đông hạn chế chuyển nhượng theo quy định với tổ chức đăng ký niêm yết

| TT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng cổ phiếu sở hữu hiện tại | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết (100% SLCP sở hữu) | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng tiếp theo (50% SLCP sở hữu) |
|----|---------------|-------------------|-----------------------------------|--|---|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Chủ tịch HĐQT | 19.542.500 | 19.542.500 | 9.771.250 |
| 2 | Đỗ Văn Trường | Phó Chủ tịch HĐQT | 8.500.000 | 8.500.000 | 4.250.000 |



| TT | Họ và tên | Mối quan hệ | Số lượng cổ phiếu sở hữu hiện tại | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết (100% SLCP sở hữu) | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng tiếp theo (50% SLCP sở hữu) |
|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------------|--|---|
| 3 | Lê Văn Nam | TV HĐQT kiêm TGD | 2.500.000 | 2.500.000 | 1.250.000 |
| 4 | Nguyễn Ngọc Sơn | TV HĐQT | 431.000 | 431.000 | 215.500 |
| 5 | Huỳnh Tấn Quốc | PTGD | 100.000 | 100.000 | 50.000 |
| 6 | Lưu Trần Phước Đức | PTGD | 100.000 | 100.000 | 50.000 |
| 7 | Lê Tiến Dũng | KTT | 42.500 | 42.500 | 21.250 |
| Tổng cộng | | | 31.216.000 | 31.216.000 | 15.608.000 |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

b. Hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập theo quy định pháp luật

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập theo quy định tại Khoản 3 điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 quy định: “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng Cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng Cổ phần đó”, như sau:



Bảng 33: Danh mục cổ đông sáng lập hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật

| STT | Tên cổ đông sáng lập | Quốc tịch | Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng | Tỷ lệ (%) |
|-------------|----------------------|-----------|---|--------------|
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Việt Nam | 3.750.000 | 4,41 |
| 2 | Đỗ Văn Trường | Việt Nam | 2.500.000 | 2,94 |
| 3 | Đỗ Thị Định | Việt Nam | 2.000.000 | 2,35 |
| 4 | Lê Văn Nam | Việt Nam | 1.500.000 | 1,76 |
| 5 | Nguyễn Ngọc Sơn | Việt Nam | 250.000 | 0,29 |
| Tổng | | | 10.000.000 | 11,76 |

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng SCG)

c. Hạn chế chuyển nhượng của cổ đông nhận phân phối cổ phiếu nhà đầu tư không đặt mua hết trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định của pháp luật

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 2 điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định: “Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải xác định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư được mua cổ phiếu quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. Những người có quyền lợi liên quan đến việc phân phối cổ phiếu không được tham gia biểu quyết. Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán”, như sau:

Bảng 34: Danh mục cổ đông hạn chế chuyển nhượng do nhận phân phối cổ phiếu nhà đầu tư không đặt mua hết trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng

| STT | Tên cổ đông sáng lập | Quốc tịch | Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng | Tỷ lệ (%) |
|-------------|----------------------|-----------|---|--------------|
| 1 | Nguyễn Thị Xuân Mỹ | Việt Nam | 4.683 | 0,006 |
| Tổng | | | 4.683 | 0,006 |



5. Phương pháp tính giá

5.1. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng SCG được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 Cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Cụ thể giá trị sổ sách của SCG như sau:

| Chỉ tiêu | Ngày 31/12/2019 | Ngày 31/12/2020 | Ngày 30/06/2021 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Giá trị sổ sách cổ phiếu (Đồng/cổ phiếu) | 10.538 | 11.911 | 13.981 |

5.2. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo các 03 phương pháp sau :

Hệ số Giá cổ phần trên Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)

Hệ số Giá cổ phần trên Thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E).

Bình quân giá đóng cửa của ít nhất hai mươi (20) phiên giao dịch gần nhất trên Sàn giao dịch chứng khoán UPCoM

Phương pháp P/B:

$$P = \text{BVPS} \times \text{P/B bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BVPS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các công ty trong ngành xây dựng xét thấy có cùng thị trường hoạt động, mô hình hoạt động kinh doanh và đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

Phương pháp P/E:

$$P = \text{EPS} \times \text{P/E bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: Thu nhập của cổ phiếu thường (đồng/cổ phiếu)



P/E bình quân: là giá chia cho thu nhập của cổ phiếu thường được tham chiếu từ các công ty trong ngành xây dựng xét thấy có cùng thị trường hoạt động, mô hình hoạt động kinh doanh và đang niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Phương pháp Bình quân giá đóng cửa của ít nhất hai mươi (20) phiên giao dịch gần nhất trên Sàn giao dịch chứng khoán UPCoM.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

6.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật

Hiện nay, SCG đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0108704763 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/04/2019, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 30/08/2021. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký kinh doanh Quốc gia theo đường link : <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/> và đã được trình bày chi tiết tại điểm 1 mục IV tại Bản cáo bạch.

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty được tuân thủ theo quy định tại Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Công ty đã thực hiện rà soát và đối chiếu với Danh mục ngành, nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục IV – Luật Đầu tư 2020, Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Phụ lục I – Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, dữ liệu điện tử tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://vietnaminvest.gov.vn/> để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật có liên quan về điều ước quốc tế. Theo đó, SCG được xác định là có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng ký thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, chi tiết như sau:

Bảng 35: Ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài

| Stt | Mã ngành | Tên ngành, nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa |
|-----|--------------|---|--------------------------------|
| 1 | 4101 (Chính) | Xây dựng nhà ở | 50% |
| 2 | 4321 | Lắp đặt hệ thống điện | 50% |
| 3 | 4322 | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí | 50% |



| Stt | Mã ngành | Tên ngành, nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa |
|-----|----------|--|--------------------------------|
| 4 | 4329 | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác | 50% |
| 5 | 4330 | Hoàn thiện công trình xây dựng | 50% |
| 6 | 4390 | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác | 50% |
| 7 | 6810 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản | 50% |
| 8 | 6820 | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Quản lý bất động sản. | 50% |
| 9 | 4102 | Xây dựng nhà không để ở | 50% |
| 10 | 4211 | Xây dựng công trình đường sắt | 50% |
| 11 | 4212 | Xây dựng công trình đường bộ | 50% |
| 12 | 4221 | Xây dựng công trình điện | 50% |
| 13 | 4222 | Xây dựng công trình cấp, thoát nước | 50% |
| 14 | 4223 | Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc | 50% |
| 15 | 4229 | Xây dựng công trình công ích khác | 50% |
| 16 | 4291 | Xây dựng công trình thủy | 50% |
| 17 | 4292 | Xây dựng công trình khai khoáng | 50% |
| 18 | 4293 | Xây dựng công trình chế biến, chế tạo | 50% |
| 19 | 4299 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác | 50% |
| 20 | 4311 | Phá dỡ | 50% |
| 21 | 4312 | Chuẩn bị mặt bằng | 50% |

Do đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại CTCP Xây dựng SCG theo quy định pháp luật được xác định là 50%.

6.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ

Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài.

6.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại



Tính đến thời điểm ngày 31/08/2021, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại CTCP Xây dựng SCG là 0,01%.

7. Các loại thuế liên quan

a. Đối với Công ty:

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng là 20%.

Thuế giá trị gia tăng (VAT): Thuế suất thuế giá trị gia tăng đang áp dụng là 10%.

Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

b. Đối với nhà đầu tư, cổ đông của Công ty:

Nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì thuế TNCN từ hoạt động giao dịch chứng khoán gồm:

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Điều 16, thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 16/06/2015 của Bộ Tài chính quy định Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.

Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Thu nhập từ cổ tức

Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập chịu thuế.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.



Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

Nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

Thu nhập từ cổ tức

Được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.



VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7105 0000 Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586 Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn Website: <https://www.vfs.com.vn/>

Nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ các thông tin để đưa ra quyết định đầu tư của mình.



VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty.
3. **Phụ lục III:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020, Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2021.
5. **Phụ lục V:** Chi tiết giao dịch và số dư với các bên liên quan.
6. **Phụ lục VI:** Các phụ lục khác.

==
I
HÀ
KH
VI
HỒ
==



Hà Nội, ngày 17. tháng 09. năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SCG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



ĐỖ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC



LÊ VĂN NAM

KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ TIÊN DŨNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN



ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Anh Thắng
TRẦN ANH THẮNG

PHỤ LỤC V
CHI TIẾT SỐ DƯ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN NĂM 2020 VÀ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2021

Đơn vị tính: Đồng

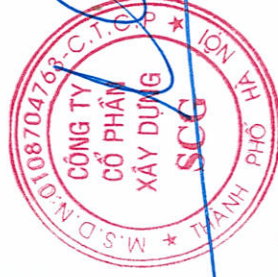
| | Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021 | Năm 2020 | Chi chú |
|----|--|---|---|------------------------------|-----------------|--|
| A | Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan: | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 598.929.045.816 | 841.162.083.496 | |
| 2 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 226.305.650.430 | 355.913.951.898 | |
| 3 | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 111.453.742.728 | 73.811.146.603 | |
| 4 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư KSFINANCE | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 82.102.312.603 | | |
| 5 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 5.753.009.909 | | |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 4.175.339.679 | | |
| 7 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | | 28.327.363.635 | |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | | 25.451.573.655 | Đã đổi tên thành: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE |
| 9 | Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 53.713.907.238 | 16.469.398.154 | |
| 11 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phí dịch vụ điện, nước, vệ sinh, an toàn lao động cấp qua CĐT/tổng thầu | | 169.454.545 | |
| 12 | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phí dịch vụ điện, nước, vệ sinh, an toàn lao động cấp qua CĐT/tổng thầu | | 219.901.818 | |
| 13 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phí dịch vụ điện, nước, vệ sinh, an toàn lao động cấp qua CĐT/tổng thầu | | 884.725.512 | |
| 14 | Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phí dịch vụ quản lý toà nhà và phí thuê tầng hầm trông giữ xe | 577.416.978 | 1.152.240.000 | |
| 15 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phí dịch vụ điện, nước, vệ sinh, an toàn lao động cấp qua CĐT/tổng thầu | 385.663.725 | 679.081.596 | Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam |
| 16 | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Voucher mua hàng | 266.645.451 | | |
| 17 | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Cho vay | | 9.950.000.000 | |
| | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Thu nợ gốc cho vay | 9.950.000.000 | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|--|--------------------------|------------------------|--|
| 18 | Công ty Cổ phần Roman E&C | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Mua trái phiếu | 230.000.000.000 | | |
| | Công ty Cổ phần Roman E&C | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Thu lãi trái phiếu | 6.307.671.233 | | |
| 19 | Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Thu lãi bù đắp chi phí tài chính thu xếp vốn gói TP SCG để thi công dự án Marina Nha Trang | 70.694.136.986 | | |
| B Số dư cuối kỳ với các bên liên quan: | | | | 30/06/2021 | 31/12/2020 | |
| I Phải thu ngắn hạn của khách hàng | | | | 1.073.713.637.871 | 531.816.086.291 | |
| 1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 761.659.851.110 | 335.597.471.591 | |
| 2 | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 167.144.697.858 | 76.729.324.577 | |
| 3 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư KSFINANCE | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 86.604.285.638 | | |
| 4 | Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 42.378.370.891 | 75.661.101.165 | |
| 5 | Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 1.764.551.077 | 16.651.766.587 | |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng An Hưng | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 3.420.293.602 | 19.096.084.402 | Đã đổi tên thành: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE |
| 7 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 632.831.100 | | |
| 8 | Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 9.837.111.930 | 8.080.337.969 | |
| 9 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phải thu từ Hợp đồng thi công xây dựng, lắp đặt | 271.644.665 | | |
| II Phải thu ngắn hạn khác | | | | 25.632.136.986 | | |
| 1 | Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Thu lãi bù đắp chi phí tài chính thu xếp vốn gói TP SCG để thi công dự án Marina Nha Trang | 25.632.136.986 | | |
| III Đầu tư trái phiếu | | | | 230.000.000.000 | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Roman E&C | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Mua trái phiếu Roman phát hành | 230.000.000.000 | | |
| IV Phải thu về cho vay | | | | | 9.950.000.000 | |
| 1 | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Cùng Cổ đồng lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Các khoản cho vay | | 9.950.000.000 | |
| IV Phải trả người bán | | | | 619.140.724 | 2.014.453.756 | |



| | | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phi dịch vụ điện, nước văn phòng | 325.830.727 | 746.989.756 | Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam |
|------------|---|---|---|-----------------------|----------------------|--|
| 1 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phi dịch vụ điện, nước văn phòng | | | |
| 2 | Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Voucher mua hàng | 293.309.997 | | |
| 3 | Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phi dịch vụ quản lý toà nhà và phí thuê tầng hầm trông giữ xe | | 1.267.464.000 | |
| V | Trả trước cho người bán | | | 4.434.697.324 | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phi dịch vụ quản lý toà nhà và phí thuê tầng hầm trông giữ xe | 4.434.697.324 | | |
| VI | Người mua trả tiền trước | | | 27.000.000.000 | 2.215.476.982 | |
| 1 | Công ty Cổ phần Sunshine Landscape | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Ứng trước tiền Hợp đồng thi công | 27.000.000.000 | | |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Ứng trước tiền Hợp đồng thi công | | 2.215.476.982 | |
| VII | Phải trả khác | | | 355.280.000 | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt | Phi dịch vụ môi giới, giới thiệu | 355.280.000 | | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Đê Văn Nam

