

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

MẪU SỐ B 01A-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
SCG CONSTRUCTION GROUP.JSC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý IV năm 2022

Hà Nội, tháng 01 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 - 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 - 26

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

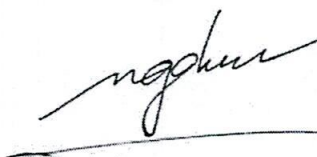
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày	Tại ngày
			31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.284.218.481.981	4.338.658.711.123
I. Tiền	110	4	21.573.522.235	206.379.215.842
1. Tiền	111		21.573.522.235	206.379.215.842
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.106.613.075.353	3.996.691.908.785
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.041.083.508.703	1.773.119.298.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.766.081.894.562	1.958.631.192.897
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	195.250.000.000	256.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	104.197.672.088	8.941.417.531
III. Hàng tồn kho	140	10	155.971.884.393	135.429.382.474
1. Hàng tồn kho	141		155.971.884.393	135.429.382.474
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		60.000.000	158.204.022
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	60.000.000	158.204.022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		616.542.448.931	365.767.444.406
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	8	256.000.000.000	-
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		256.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		6.412.200.067	6.480.955.830
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	6.401.088.968	6.403.178.059
- Nguyên giá	222		9.245.824.620	8.000.224.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.844.735.652)	(1.597.046.561)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	11.111.099	77.777.771
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(188.888.901)	(122.222.229)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	502.943.894
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	502.943.894
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		338.840.000.000	338.840.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	108.840.000.000	108.840.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	230.000.000.000	230.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		14.509.660.086	19.943.544.682
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	14.509.660.086	19.943.544.682
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.900.760.930.912	4.704.426.155.529

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.791.500.422.649	3.620.901.764.992
I. Nợ ngắn hạn	310		4.176.329.654.910	2.026.345.074.760
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	805.068.994.713	701.477.889.504
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	176.752.996.758	55.884.198.822
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	67.164.728.482	162.516.728.785
4. Phải trả người lao động	314		11.020.885.838	19.282.818.226
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.125.300.000.000	1.073.940.773.220
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	20.153.607.299	757.172.929
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	1.970.805.743.456	12.422.794.910
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	19	62.698.364	62.698.364
II. Nợ dài hạn	330		1.615.170.767.739	1.594.556.690.232
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	1.615.170.767.739	1.594.556.690.232
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.109.260.508.263	1.083.524.390.537
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	1.109.260.508.263	1.083.524.390.537
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		259.410.108.263	233.673.990.537
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ/Năm 2021	421a		233.673.990.537	95.552.430.285
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/Năm 2022	421b		25.736.117.726	138.121.560.252
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.900.760.930.912	4.704.426.155.529



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



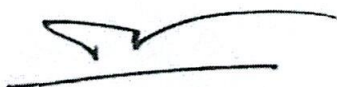
Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho quý IV và kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	60.355.319.093	665.475.544.285	1.642.901.359.154
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		60.355.319.093	665.475.544.285	1.642.901.359.154	2.663.296.184.622
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	56.652.607.403	632.580.066.440	1.523.832.341.405	2.461.051.987.976
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.702.711.690	32.895.477.845	119.069.017.749	202.244.196.646
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	100.177.766.249	49.303.253.195	246.570.735.897	168.704.199.166
6. Chi phí tài chính	22	27	92.013.834.404	42.734.104.799	225.427.705.092	152.050.565.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		91.405.667.894	42.125.938.287	223.014.870.568	148.881.071.521
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	16.074.447.888	15.279.269.912	54.248.819.546	45.200.664.554
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-26)	30		-4.207.804.353	24.185.356.329	85.963.229.008	173.697.165.370
9. Thu nhập khác	31		644.017.545	48.331.292	961.098.735	156.612.159
10. Chi phí khác	32		4.852.256.603	370.020.175	8.196.207.042	1.001.229.355
11. Lãi/Lỗ khác (40=31-32)	40		(4.208.239.058)	(321.688.883)	(7.235.108.307)	(844.617.196)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-8.416.043.411	23.863.667.446	78.728.120.701	172.852.548.174
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	34.894.380.065	4.806.969.940	52.992.002.975	34.730.987.922
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		-43.310.423.476	19.056.697.506	25.736.117.726	138.121.560.252



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Đỗ Văn Trường

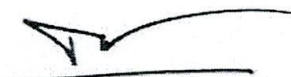
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

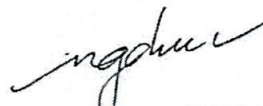
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	78.728.120.701	148.988.880.728
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	1.314.355.763	655.686.234
Các khoản dự phòng	03	-	1.917.497
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(246.570.735.897)	(119.490.165.915)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	225.427.705.092	109.316.461.089
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	58.899.445.659	139.472.779.633
Thay đổi các khoản phải thu	09	(2.041.818.718.619)	(2.476.274.220.322)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(20.542.501.919)	168.943.192.681
Thay đổi các khoản phải trả	11	(58.773.071.331)	920.804.103.100
Thay đổi chi phí trả trước (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	12	5.532.088.618	(7.271.534.746)
Tiền lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu đã trả	14	(207.163.762.811)	(114.250.296.649)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.850.059.457)	(22.565.258.745)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(2.293.716.579.860)	(1.391.141.235.048)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.523.244.884)	(1.300.000.000)
2. Tiền chi mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(195.250.000.000)	(230.000.000.000)
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(63.840.000.000)
4. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	117.718.287.948	119.400.945.971
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(79.054.956.936)	(165.789.054.029)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	2.187.965.843.189	1.849.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(350.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	2.187.965.843.189	1.848.850.400.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(184.805.693.607)	291.920.110.923
Tiền đầu năm	60	206.379.215.842	48.400.573.704
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	21.573.522.235	340.320.684.627



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2023

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành Phố Hồ Chí Minh và 2 Công ty con.

Các Công ty con bao gồm:

Thông tin chi tiết về công ty con sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Hà nội, Việt Nam	95%	95%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2.	Công ty Cổ phần S - DECORO	Hà nội, Việt Nam	90%	90%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính kỳ này được lập cho kỳ hoạt động Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Thuê tài sản

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

Các khoản trả trước

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu khác

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

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

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

4. TIỀN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.002.158.968	15.012.101.307
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.571.363.267	191.367.114.535
	21.573.522.235	206.379.215.842

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại ngày		Tại ngày	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn				
Trái phiếu (*)	230.000.000.000	230.000.000.000	230.000.000.000	230.000.000.000
	230.000.000.000	230.000.000.000	230.000.000.000	230.000.000.000
	Tại ngày		Tại ngày	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b. Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - DECORO	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

(*) Khoản trái phiếu nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với tổng số lượng là 2.300.000 trái phiếu có kỳ hạn 3 năm với lãi suất 9.6%/năm, 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Tại ngày 31/12/2022</u> VND	<u>Tại ngày 01/01/2022</u> VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	111.477.537.100	121.531.405.919
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	94.289.168.270	106.988.785.049
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	14.920.549.633	94.164.600.000
Công Ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	211.016.613.420	73.152.518.000
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	61.276.604.000	61.276.604.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	50.513.372.000	51.913.372.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	15.696.031.895	43.057.491.000
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia		37.912.248.544
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	29.574.262.404	26.428.131.223
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo		16.580.958.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư KSFINANCE	41.230.883.956	-
Công ty Cổ phần quản lý vận hành khách sạn & khu nghỉ dưỡng Matterhorn	1.991.377.885	-
Công ty cổ phần bất động sản Quảng Phú	103.667.387.015	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hermes Power	52.720.000	52.720.000
Công ty CP Công nghệ xây dựng DKG Việt Nam	2.052.903.502	-
	<u>737.759.411.080</u>	<u>633.058.833.735</u>
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	1.303.324.097.623	1.140.060.464.622
	<u>2.041.083.508.703</u>	<u>1.773.119.298.357</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V - Pro	691.345.555.224	683.029.495.224
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	387.549.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	73.379.248.288	56.298.269.290
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	40.747.440.497
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	28.732.322.235	33.807.598.248
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	-	25.212.055.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S - Pro	-	12.816.363.195
Công ty Cổ phần Nền Móng Đua FAT	3.995.033.311	2.495.033.311
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	-
Các đối tượng khác	102.493.155.495	102.418.812.402
	3.132.458.314.553	1.844.374.067.286
b. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	633.623.580.009	114.257.125.611
	3.766.081.894.562	1.958.631.192.897

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Phải thu về khoản cho vay ngắn hạn	195.250.000.000	256.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (*)	195.250.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng DAT (**)	-	256.000.000.000
b. Phải thu về khoản cho vay dài hạn	256.000.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng DAT (**)	256.000.000.000	-
	451.250.000.000	256.000.000.000

(*) - Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2503/2022/HDCV/SCG-DHT ngày 25 tháng 3 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 25 tháng 3 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

- Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2110/2022/HDCV/SCG-DHT ngày 21 tháng 10 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 13%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 21 tháng 10 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(**) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (DAT) vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0110/2021/HĐV/SCG-DAT ngày 01 tháng 10 năm 2021, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn 16,5%/năm và thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 04 tháng 10 năm 2021). Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 03 tháng 4

năm 2022. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Tại ngày 31/12/2022</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT	35.115.013.700	6.955.013.699
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang		-
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Kinh Bắc	25.378.564.383	-
Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	16.736.678.083	-
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	1.429.369.219	866.364.873
Phải thu khác	2.075.854.921	1.120.038.959
	<u>80.735.480.306</u>	<u>8.941.417.531</u>
- Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	23.462.191.782	-
	<u>104.197.672.088</u>	<u>8.941.417.531</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	<u>Tại ngày 31/12/2022</u>		<u>Tại ngày 01/01/2022</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	155.971.884.393	-	135.429.382.474	-
	<u>155.971.884.393</u>	<u>-</u>	<u>135.429.382.474</u>	<u>-</u>

(i) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là chi phí các công trình đang trong quá trình xây dựng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang theo công trình như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2022</u>	<u>Tại ngày 01/01/2022</u>
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River - CT01	72.547.472.450	40.888.383.759
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	1.614.772.031	27.322.935.192
Dự án các văn phòng giao dịch KSF	1.004.319.534	27.246.478.630
Dự án Sunshine Center		7.314.605.808
Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)	1.360.099.562	3.947.713.631
Dự án Sunshine Empire	1.206.183.794	2.653.101.402
Sunshine Sky Villas CT02A	2.258.096.605	2.610.109.745
Công trình trường quốc tế Sunshine	10.117.353.284	3.784.839.571
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	2.665.186.922	1.517.480.707
Các dự án khác	63.198.400.211	18.143.734.029
	<u>155.971.884.393</u>	<u>135.429.382.474</u>

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	60.000.000	158.204.022
	60.000.000	158.204.022
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	1.004.702.383	1.106.668.862
Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	3.674.889.281	6.474.453.482
Chi phí thuê văn phòng	9.000.000.000	11.400.000.000
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	830.068.422	962.422.338
	14.509.660.086	19.943.544.682

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2022	416.000.000	2.361.142.802	5.223.081.818	8.000.224.620
Tăng trong kỳ	-	1.245.600.000	-	1.245.600.000
Tại ngày 31/12/2022	416.000.000	3.606.742.802	5.223.081.818	9.245.824.620
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2022	140.903.231	711.539.622	744.603.708	1.597.046.561
Khấu hao trong kỳ	69.333.336	656.047.583	522.308.172	1.247.689.091
Tại ngày 31/12/2022	210.236.567	1.367.587.205	1.266.911.880	2.844.735.652
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2022	275.096.769	1.649.603.180	4.478.478.110	6.403.178.059
Tại ngày 31/12/2022	205.763.433	2.239.155.597	3.956.169.938	6.401.088.968

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2022	200.000.000
Tại ngày 31/12/2022	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2022	122.222.229
Khấu hao trong kỳ	66.666.672
Tại ngày 31/12/2022	188.888.901
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2022	77.777.771
Tại ngày 31/12/2022	11.111.099

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Fountech	95.940.453.417	95.940.453.417	125.627.649.171	125.627.649.171
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	29.802.029.619	29.802.029.619	34.672.037.954	34.672.037.954
Công ty TNHH Bê tông Xây dựng Việt Đức	35.773.143.023	35.773.143.023	32.500.719.800	32.500.719.800
Công ty TNHH Việt Đức	14.860.160.201	14.860.160.201	26.484.107.000	26.484.107.000
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.347.713.164	10.347.713.164	22.907.262.273	22.907.262.273
Công ty TNNN Thương mại và Xây dựng Thành Nhung	11.460.660.314	11.460.660.314	20.758.907.056	20.758.907.056
Công ty TNHH SUNGSHIN VINA	14.860.160.201	14.860.160.201	15.702.330.247	15.702.330.247
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	15.129.012.733	15.129.012.733	13.168.835.111	13.168.835.111
Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế New Space	102.736.171.732	102.736.171.732	4.111.216.841	4.111.216.841
Công ty cổ phần Eurowindow	15.920.063.626	15.920.063.626	-	-
Công Ty Cổ Phần Thành Quân	34.462.979.557	34.462.979.557	-	-
Công Ty Cổ Phần Licogi 16	36.345.675.576	36.345.675.576	-	-
Công Ty Cổ Phần Licogi 12	12.163.207.113	12.163.207.113	11.711.414.213	11.711.414.213
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tuấn Hải	4.895.435.285	4.895.435.285	10.364.826.177	10.364.826.177
Các đối tượng khác	317.302.220.738	317.302.220.738	357.263.421.253	357.263.421.253
	751.999.086.299	751.999.086.299	675.272.727.096	675.272.727.096
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	53.069.908.414	53.069.908.414	26.205.162.408	26.205.162.408
	805.068.994.713	805.068.994.713	701.477.889.504	701.477.889.504

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Người mua trả trước		
Công ty TNHH kinh doanh thương mại Nam Thành Công	5.400.000.000	-
Công ty TNHH thiết kế công trình Trịnh Gia	6.127.325.321	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn tài chính công nghệ UMEE	9.589.247.754	-
Các đối tượng khác	690.111.294	-
	21.806.684.369	-
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	154.946.312.389	55.884.198.822
	176.752.996.758	55.884.198.822

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	130.779.614.196	136.873.063.612	257.388.888.496	10.263.789.312
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.730.987.922	52.992.002.975	29.850.059.457	52.872.931.440
Thuế thu nhập cá nhân	2.006.126.667	4.513.791.725	6.472.111.940	47.806.452
Phí, lệ phí, các khoản phải nộp khác		3.980.201.278		3.980.201.278
	162.516.728.785	198.359.059.590	293.711.059.893	67.164.728.482

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
1. Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (*)	1.125.300.000.000	1.073.481.495.254
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	185.000.000.000	236.030.012.031
Sunshine Hòn Rơm Phan Thiết	130.000.000.000	192.000.000.000
Dự án E2 Cọc tường vữa	133.000.000.000	137.000.000.000
Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A)	6.000.000.000	112.551.693.972
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	88.000.000.000	77.179.777.993
Dự án E3	62.000.000.000	69.269.675.213
Dự án Sunshine Empire	29.000.000.000	68.861.637.695
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	112.000.000.000	63.675.085.525
Dự án The Empire - Cocobay	53.000.000.000	49.280.318.727
Công trình Sunshine Horizon	83.000.000.000	5.006.047.291
Sunshine Green Iconic	43.000.000.000	32.366.441.715
Thi công các dự án KSB	36.500.000.000	6.500.000.000
Sunshine Capital Thanh Hóa	72.500.000.000	-
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	92.300.000.000	23.760.805.092
2. Chi phí lãi vay phải trả khoản vay trung hạn:	-	459.277.966
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	459.277.966
	1.125.300.000.000	1.073.940.773.220

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
a. Các khoản phải trả khác		
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt	5.848.899.177	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	8.914.372.026	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Láng Hạ	3.959.949.044	-
Kinh phí công đoàn	1.236.432.975	754.520.100
Phải trả khác	193.954.077	2.652.829
	20.153.607.299	757.172.929

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Tại ngày 31/12/2022</u> VND	<u>Tại ngày 01/01/2022</u> VND
a. Dự phòng bảo hành công trình ngắn hạn		
Dự án Thanh Yến Residence	31.632.000	31.632.000
Dự án Sunshine Palace	31.066.364	31.066.364
	<u>62.698.364</u>	<u>62.698.364</u>

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn						
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (i)	-	-	150.000.000.000	84.400.000.000	65.600.000.000	65.600.000.000
	-	-	150.000.000.000	84.400.000.000	65.600.000.000	65.600.000.000
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Láng Hạ			1.765.900.000.000		1.765.900.000.000	1.765.900.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	12.422.794.910	12.422.794.910	126.932.300.103	49.351.557	139.305.743.456	139.305.743.456
	12.422.794.910	12.422.794.910	2.042.832.300.103	84.449.351.557	1.970.805.743.456	1.970.805.743.456

(i) Phản ánh các khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo Thông báo cấp tín dụng số 2022/HDHM/VPB-SHB ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức cho vay 2.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng khoản vay bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp, thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng; thời hạn cụ thể sẽ được quy định trong kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan tại mỗi lần khách nhận nợ món vay, với lãi suất được quy định tại từng kế ước nhận nợ.

(ii) Phản ánh khoản vay vốn ngắn hạn không có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng số 2903/HDCV/SCG-TLV ngày 29 tháng 03 năm 2022 giữa Công ty TNHH đầu tư Thiên Long Việt và Công ty với giá trị lần lượt là 150.000.000.000 VND với mục đích bổ sung vốn lưu động, có thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên với lãi suất cho vay là 6%/năm và lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn. Toàn bộ nợ gốc và nợ lãi của khoản vay sẽ được thanh toán vào ngày kết thúc kỳ hạn vay hoặc thỏa thuận giữa hai bên (nếu có).

21. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2022		Trong kỳ		Tại ngày 31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
a. Vay trung dài hạn						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i)	99.382.359.280	99.382.359.280	145.133.543.086	126.932.300.103	117.583.602.263	117.583.602.263
	99.382.359.280	99.382.359.280	145.133.543.086	126.932.300.103	117.583.602.263	117.583.602.263
b. Trái phiếu phát hành						
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá (ii)	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000			1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.825.669.048)	(4.825.669.048)	-	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
	1.495.174.330.952	1.495.174.330.952	-	(2.412.834.524)	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476
Tổng cộng	1.594.556.690.232	1.594.556.690.232	145.133.543.086	124.519.465.579	1.615.170.767.739	1.615.170.767.739

(i) Phản ánh các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Thông báo cấp tín dụng số 15/TB-SHB ngày 15 tháng 7 năm 2021 và các hợp đồng tín dụng trung dài hạn cụ thể giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty, hạn mức cho vay 2.700.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng khoản vay để tài trợ các chi phí tư vấn, quản lý dự án, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ cho dự án và các chi phí hợp lý khác liên quan đến dự án; phát hành bảo lãnh; mở L/C để thực hiện dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire với thời hạn cấp tín dụng tối đa 36 tháng/lần, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng khế ước nhân nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chia khóa trao tay số 01/HĐTC/TĐ-SCG ký ngày 10 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô (Bên có nghĩa vụ trả nợ) và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này.

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán 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 thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần KS Group – bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 1.432.236.000.000 VND (Thuyết minh số 30).

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000		95.552.430.285	595.552.430.285
Tăng vốn trong năm	350.000.000.000	-	-	350.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(149.600.000)	-	(149.600.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.121.560.252	138.121.560.252
Số dư đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	233.673.990.537	1.083.524.390.537
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	25.736.117.726	25.736.117.726
Số dư cuối kỳ	850.000.000.000	(149.600.000)	259.410.108.263	1.109.260.508.263

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	58.512.724.108	665.475.544.285
Doanh thu mua bán hàng hóa	1.842.594.985	-
	60.355.319.093	665.475.544.285
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	20.704.035.297	491.788.147.984

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	54.810.012.418	631.979.675.595
Giá vốn hàng hóa	1.842.594.985	600.390.845
	56.652.607.403	632.580.066.440

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022 VND	Quý IV năm 2021 VND
Lãi ứng trước hợp đồng	82.463.386.303	35.932.931.507
Lãi đầu tư trái phiếu	5.547.978.082	13.332.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay	12.166.401.864	36.906.257
	100.177.766.249	49.301.837.764
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	53.182.273.974	42.309.917.808

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

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.968.489.652	218.706.326.527
Chi phí nhân công	17.846.707.352	151.751.261.966
Chi phí khấu hao tài sản cố định	157.486.098	276.240.876
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.821.579.928	271.600.294.187
Chi phí bằng tiền khác	10.382.611.165	66.284.784.284
	84.176.874.195	708.618.907.840

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	55.109.777.471	536.897.191
Chi phí phát hành trái phiếu	608.166.510	608.166.512
Lãi vay phát hành trái phiếu	36.295.890.423	41.589.041.096
	92.013.834.404	42.734.104.799
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	30.905.444.962	27.982.501.468

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	8.118.222.887	10.583.873.163
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	820.230.208	247.392.944
Chi phí khấu hao tài sản cố định	125.723.712	99.136.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.542.135.991	2.704.967.663
Chi phí khác	1.468.135.090	1.643.899.701
	16.074.447.888	15.279.269.912

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ kế toán hiện hành	34.894.380.065	4.806.969.940
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.894.380.065	4.806.969.940

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

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

1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
		Không còn là Bên liên quan từ 22/06/2022
15	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
		Không còn là Bên liên quan từ 18/04/2022
17	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
		Không còn là Bên liên quan từ
21	Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
		Là Bên liên quan từ 07/09/2022
22	Công ty cổ phần S - DECORO	Công ty con
23	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty con
24	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

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

	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	8.143.097.926	194.058.523.639
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	8.917.761.654	134.112.242.348
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	-	1.379.158.264
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	-	10.937.987.267
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	5.268.992.727
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE	369.259.152	466.231.818
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	3.273.916.565	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ UNICLOUD - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	-	2.229.404.715
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.504.570.889
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFINANCE (*)	-	55.667.367.695
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	-	29.685.142.063
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	56.478.526.559
	<u>20.704.035.297</u>	<u>491.788.147.984</u>
	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	288.060.000	288.060.000
Công ty Cổ phần công nghệ Nanochip	17.940.996.578	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt	113.601.954	12.152.217.547
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	-	5.983.911.818
Công ty cổ phần S - DECORO	2.667.970.125	52.753.744.961
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	-	6.463.522.800
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	8.996.186.143	6.558.322.298
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	509.589.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	677.730.000	-
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	153.923.547	336.304.910
	<u>31.348.057.347</u>	<u>84.536.084.334</u>
	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
	VND	VND
Doanh thu tài chính		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	11.683.972.604	-
Công ty Cổ phần Roman E&C	5.565.369.863	6.376.986.301
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	35.932.931.507	35.932.931.507
	<u>53.182.273.974</u>	<u>42.309.917.808</u>
	<u>Quý IV năm 2022</u>	<u>Quý IV năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí lãi trái phiếu		
Công ty Cổ phần KS Group	30.905.444.962	27.982.501.468
	<u>30.905.444.962</u>	<u>27.982.501.468</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.200.617.061.936	769.407.219.862
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES		66.568.976.562
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C		105.494.879.038
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	7.560.443.077	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE		3.933.148.602
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	4.967.722.725	804.203.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.892.380.978	1.892.380.978
Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng Địa Ốc Việt Nam		62.126.379.215
Công ty Cổ phần phát triển Sunshine Homes		29.869.917.200
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	576.527.919	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	2.418.424.278	-
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	62.264.196.200	81.048.730.269
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	23.027.340.510	11.354.186.020
	1.303.324.097.623	1.140.060.464.622
Đầu tư trái phiếu		
Công ty Cổ phần Roman E&C	230.000.000.000	230.000.000.000
	230.000.000.000	230.000.000.000
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	179.566.273.119	100.132.667.527
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE	4.644.720.000	4.644.720.000
Công ty Cổ phần S - DECORO	19.485.597.451	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	1.368.592.000	-
Công ty CP Đầu tư và xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	-
Công ty Cổ phần công nghệ Nanochip	-	5.678.772.760
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	2.358.397.439	3.800.965.324
	633.623.580.009	114.257.125.611
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.778.219.178	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	11.683.972.604	-
	23.462.191.782	-
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	-	4.782.303.000
Công ty Cổ phần S - DECORO	-	9.507.675.478
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ UNICLOUD	12.059.813.245	5.181.704.528
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	1.826.379.405	6.512.379.405
Công ty Cổ phần Tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	5.233.805.080	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	522.328.700	-
Công ty Cổ phần công nghệ Nanochip	33.263.000.553	-
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	164.581.431	221.099.997
	53.069.908.414	26.205.162.408

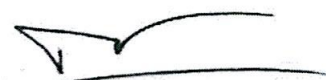
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau (tiếp theo):

Người mua trả tiền trước		
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	15.073.807.750	26.821.045.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư KSFINANCE	-	29.063.153.822
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	91.061.040.724	-
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-HOMES	48.755.702.142	-
	154.946.312.389	55.884.198.822

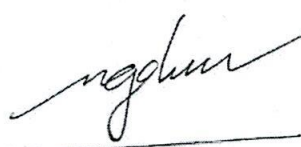
	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	1.277.229.100.000	1.009.250.300.000
	1.277.229.100.000	1.009.250.300.000

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông		
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	110.425.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	-	35.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	-	1.750.000.000
	-	147.175.000.000

	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc		
Ông Lê Văn Nam	-	403.846.154
Ông Lưu Trần Phước Đức	-	210.000.000
Ông Huỳnh Tấn Quốc	-	274.615.385
Vũ Anh Phương	582.978.723	-
Nguyễn Xuân Anh	289.574.468	-
Nguyễn Quốc Oanh	275.957.446	-
Lê Thanh Tịnh	-	274.615.385
Nguyễn Khắc Trung	504.574.075	258.461.538
Phan Ích Long	189.468.085	-
	1.842.552.797	1.421.538.462



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Đỗ Văn Trường

Ngày 27 tháng 01 năm 2023