

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

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT HỢP NHẤT	10 - 40

250  
NG T  
TNHH  
M T  
LOI  
ỆT  
ĐA

11/1/2024  
ĐA

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Ban Kiểm soát**

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





## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023



Số: 1006 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG và các công ty con (gọi tắt là "Công ty", tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng SCG), được lập ngày 08 tháng 4 năm 2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và xây dựng trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 281.834.333.361 VND và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 1.686.048.116.465 VND. Khả năng thanh toán của các khoản nợ đến hạn của Công ty phụ thuộc vào tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu phát sinh từ các dự án bất động sản; gốc và lãi trái phiếu và các khoản cho vay; lãi ứng trước các hợp đồng nhà thầu và đàm phán tái cấu trúc các khoản nợ. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 08 tháng 4 năm 2023  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>5.965.777.327.960</b>	<b>4.590.119.191.952</b>
I. Tiền	110	4	29.472.571.546	227.281.248.385
1. Tiền	111		29.472.571.546	227.281.248.385
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		230.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	230.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.430.392.874.913	4.179.632.343.548
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	2.105.637.347.278	1.917.541.753.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.284.487.611.691	1.996.334.386.824
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	899.568.000.000	256.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	140.699.915.944	9.756.203.016
IV. Hàng tồn kho	140	10	272.702.658.863	183.005.489.640
1. Hàng tồn kho	141		272.702.658.863	183.005.489.640
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.209.222.638	200.110.379
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	69.166.123	200.110.379
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.140.056.515	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.539.523.268.601</b>	<b>281.044.916.872</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.500.000.000.000	-
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	1.500.000.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		10.012.544.875	9.889.065.103
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	9.109.429.483	8.594.483.035
- Nguyên giá	222		14.142.119.107	11.561.650.828
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.032.689.624)	(2.967.167.793)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	903.115.392	1.294.582.068
- Nguyên giá	228		1.824.000.000	1.824.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(920.884.608)	(529.417.932)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	2.178.823.046
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	2.178.823.046
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	230.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	-	230.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		28.730.134.948	38.977.028.723
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	28.557.254.119	38.134.007.197
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		172.880.829	843.021.526
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>7.505.300.596.561</b>	<b>4.871.164.108.824</b>

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>6.365.195.263.584</b>	<b>3.766.803.791.771</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>6.247.611.661.321</b>	<b>2.172.247.101.539</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	882.602.841.774	735.154.849.418
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	612.513.724.761	59.316.003.394
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	70.204.257.238	195.883.126.154
4. Phải trả người lao động	314		18.110.280.302	27.964.639.207
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	1.173.536.695.767	1.140.500.184.163
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	22.188.254.183	942.805.929
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	3.468.392.908.932	12.422.794.910
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		62.698.364	62.698.364
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>117.583.602.263</b>	<b>1.594.556.690.232.00</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	117.583.602.263	1.594.556.690.232
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.140.105.332.977</b>	<b>1.104.360.317.053</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.140.105.332.977</b>	<b>1.104.360.317.053</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		850.000.000.000	850.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		850.000.000.000	850.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(149.600.000)	(149.600.000)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		278.292.643.075	245.011.769.550
- Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối năm trước	421a		245.011.769.550	94.541.325.467
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		33.280.873.525	150.470.444.083
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		11.962.289.902	9.498.147.503
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>7.505.300.596.561</b>	<b>4.871.164.108.824</b>



Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	1.742.069.035.322	2.857.279.789.954
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.742.069.035.322	2.857.279.789.954
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	24	1.608.765.979.110	2.614.770.758.378
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		133.303.056.212	242.509.031.576
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	268.188.765.737	168.781.803.114
6. Chi phí tài chính	22	27	225.420.194.983	152.050.565.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay và lãi trái phiếu	23		222.485.045.144	148.881.071.521
7. Chi phí bán hàng	25		527.010.113	63.648.786
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	88.722.873.176	54.809.040.348
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		86.821.743.677	204.367.579.668
10. Thu nhập khác	31		1.111.029.399	304.029.767
11. Chi phí khác	32	29	8.967.558.374	1.031.487.724
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(7.856.528.975)	(727.457.957)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		78.965.214.702	203.640.121.711
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	42.550.058.081	52.887.209.743
15. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	30	670.140.697	(843.021.526)
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		35.745.015.924	151.595.933.494
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		33.280.873.525	150.470.444.083
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.464.142.399	1.125.489.411
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	392	2.334



Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tú  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

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



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	78.965.214.702	203.640.121.711
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định, lợi thế thương mại và lãi giao dịch mua rẻ	02	2.456.988.507	1.084.122.303
Các khoản dự phòng	03	-	(60.780.867)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(268.188.765.737)	(168.781.803.114)
Chi phí lãi vay, phát hành trái phiếu	06	224.897.879.668	152.050.565.888
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38.131.317.140	187.932.225.921
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.998.192.837.390)	(2.859.641.291.888)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(89.697.169.223)	191.274.620.234
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	596.856.663.623	1.312.845.686.886
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	9.707.697.334	(26.352.428.248)
Tiền lãi vay đã trả	14	(204.221.102.863)	(156.376.234.936)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(38.632.685.086)	(27.631.019.651)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.686.048.116.465)	(1.377.948.441.682)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.965.823.665)	(3.399.963.636)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(988.568.000.000)	(486.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	345.000.000.000	9.950.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(86.203.263.606)
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	159.189.071.762	161.826.789.415
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(488.344.751.903)	(403.826.437.827)

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





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2022	Từ ngày 01/01/2021
		đến ngày 31/12/2022	đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	349.850.400.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	2.061.033.543.086	1.960.805.154.190
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(84.449.351.557)	(350.000.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>1.976.584.191.529</b>	<b>1.960.655.554.190</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(197.808.676.839)</b>	<b>178.880.674.681</b>
Tiền đầu năm	60	<u>227.281.248.385</u>	<u>48.400.573.704</u>
Tiền cuối năm (70=50+60)	<b>70</b>	<b>29.472.571.546</b>	<b>227.281.248.385</b>

  
Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu

  
Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng

  
  
Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 482 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 637).

**Hoạt động kinh doanh**

Hoạt động 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;
- Tư vấn thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Các hoạt động thương mại khác.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Đối với hoạt động thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị, thiết kế, kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, thiết kế nội thất 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.

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Hà Nội, Việt Nam	95,00%	95,00%	Thiết kế kiến trúc, tư vấn
2.	Công ty Cổ phần S - Decoro	Hà Nội, Việt Nam	90,00%	90,00%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động thương mại

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

Chỉ tiêu	Số liệu đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
----------	---------------------------	----------------------	----------------------

**I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**NỢ PHẢI TRẢ**

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	183.714.846.833	12.168.279.321	195.883.126.154
-------------------------------------	-----------------	----------------	-----------------

**VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	257.180.048.871	(12.168.279.321)	245.011.769.550
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	95.552.430.285	(1.011.104.818)	94.541.325.467
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	161.627.618.586	(11.157.174.503)	150.470.444.083

Chỉ tiêu	Số liệu đã báo cáo VND	Số điều chỉnh VND	Trình bày lại VND
----------	---------------------------	----------------------	----------------------

**II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	41.730.035.240	11.157.174.503	52.887.209.743
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	162.753.107.997	(11.157.174.503)	151.595.933.494



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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, 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.

### Giả định hoạt động liên tục

Trong năm 2022, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và xây dựng trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến động. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 281.834.333.361 VND và lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh là âm 1.686.048.116.465 VND. Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các kế hoạch để đảm bảo khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty bao gồm kiểm soát dòng tiền chi tiêu và đầu tư; tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu khách hàng phát sinh từ các dự án bất động sản; gốc và lãi trái phiếu và các khoản cho vay; lãi ứng trước các hợp đồng nhà thầu và đàm phán tái cấu trúc các khoản nợ.

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

### Năm tài chính

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

### Ước tính kế toán

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát (các công ty con) được lập từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

### **Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### **Tiền**

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

### **Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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





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

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

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

#### **Các khoản cho vay**

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

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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



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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

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

#### **Thuê hoạt động**

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

#### **Các khoản trả trước**

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

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, các chi phí phục vụ thi công tại các dự án, chi phí thuê văn phòng, chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng được phân bổ vào giá trị dự án với thời gian không vượt quá thời gian dự kiến thực hiện dự án và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

#### **Trái phiếu phát hành**

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

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

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

#### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

#### **Doanh thu bán hàng và dịch vụ**

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### **Doanh thu tài chính**

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



## Thuế

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

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

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

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

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

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

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

## 4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	3.313.010.100	33.588.179.814
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.159.561.446	193.693.068.571
	<b>29.472.571.546</b>	<b>227.281.248.385</b>

## 5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Trái phiếu (i)	230.000.000.000	230.000.000.000	-	-
	<b>230.000.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>	-	-
<b>b. Dài hạn</b>				
- Trái phiếu (i)	-	-	230.000.000.000	230.000.000.000
	-	-	<b>230.000.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	211.016.613.420	73.152.518.000
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	111.477.537.100	121.531.405.919
Công ty Cổ phần Bất động sản Quảng Phú	103.667.387.015	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	94.289.168.270	106.988.785.049
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	61.276.604.000	61.276.604.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	50.513.372.000	51.913.372.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trường Minh	29.574.262.404	26.428.131.223
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát công trình Xây dựng APAC	14.920.549.633	94.164.600.000
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	-	37.912.248.544
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Quốc Bảo	-	16.580.958.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	6.266.299.752	57.996.834.924
	<b>683.001.793.594</b>	<b>647.945.457.659</b>
<b>b. Phải thu ngắn hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>1.422.635.553.684</b>	<b>1.269.596.296.049</b>
	<b>2.105.637.347.278</b>	<b>1.917.541.753.708</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a1. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	-	387.549.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	73.379.248.288	56.298.269.290
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	28.732.322.235	33.807.598.248
Công ty Cổ phần Eurowindow	-	40.747.440.497
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	-	25.212.055.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng S - Pro	-	12.816.363.195
Các đối tượng khác	144.372.095.791	142.617.039.640
	<b>1.052.683.666.314</b>	<b>1.199.047.765.989</b>
<b>a2. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>1.231.803.945.377</b>	<b>797.286.620.835</b>
	<b>2.284.487.611.691</b>	<b>1.996.334.386.824</b>
<b>b1. Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	-
	<b>892.813.000.000</b>	-
<b>b2. Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>607.187.000.000</b>	-
	<b>1.500.000.000.000</b>	-



8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt VietHome (i)	351.318.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng DAT (ii)	256.000.000.000	256.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (iii)	195.250.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công Trình Xây dựng APAC (iv)	17.000.000.000	-
	<b>819.568.000.000</b>	<b>256.000.000.000</b>
<b>b. Phải thu về cho vay ngắn hạn bên liên quan (v)</b>	<b>80.000.000.000</b>	-
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		
	<b>899.568.000.000</b>	<b>256.000.000.000</b>

- (i) Số dư cuối năm phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Ngôi nhà VietHome vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HĐVV/SDECORO-VH ngày 01 tháng 7 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 8%/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 14 tháng 7 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.
- (ii) Số dư cuối năm 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 với hạn mức 366.000.000.000 VND, lãi suất vay trong hạn 11%/năm, lãi suất vay quá hạn 16,5%/năm và thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 04 tháng 10 năm 2021). Khoản cho vay được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 03 tháng 4 năm 2022. Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.
- (iii) Số dư cuối năm phản ánh khoản Công ty cho Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 2503/2022/HĐCV/SCG-DHT ngày 25 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng cho vay số 2110/2022/HĐCV/SCG-DHT ngày 21 tháng 10 năm 2022, với lãi suất vay trong hạn lần lượt là 11%/năm và 13%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (lần lượt là ngày 25 tháng 3 năm 2022 và ngày 21 tháng 10 năm 2022). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp. Khoản cho vay ngày 25 tháng 3 năm 2022 đã được thanh toán toàn bộ cả gốc và lãi vào ngày 21 tháng 3 năm 2023 và 29 tháng 3 năm 2023.
- (iv) Số dư cuối năm phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công Trình Xây dựng APAC vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0108.2022/HĐVV/SDECORO-APAC ngày 01 tháng 8 năm 2022, lãi suất vay trong hạn 8%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 8 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.
- (v) Số dư cuối năm phản ánh khoản Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng S – Pro - bên liên quan của Công ty vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01.2022/HĐVV/SDECORO-SPR ngày 01 tháng 6 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 30 tháng 6 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Lãi dự thu	78.797.924.113	6.955.013.699
- Lãi cho vay	57.646.033.700	6.955.013.699
- Lãi ứng trước hợp đồng	21.151.890.413	-
Đặt cọc (i)	20.662.600.000	-
Tạm ứng	2.188.796.911	1.614.718.858
Phải thu khác	1.121.902.559	1.186.470.459
	<b>102.771.223.583</b>	<b>9.756.203.016</b>
<b>b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan</b>	<b>37.928.692.361</b>	<b>-</b>
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)		
	<b>140.699.915.944</b>	<b>9.756.203.016</b>

- (i) Số dư cuối năm chủ yếu bao gồm khoản đặt cọc mua cổ phần của Công ty Cổ phần S-Decoro - công ty con của Công ty tại Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ số tiền 20.000.000.000 VND theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 01/2022/HĐĐC/DECORO-VTH với bà Vũ Thị Huệ - cổ đông của Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	247.206.446.783	-	157.634.837.063	-
Hàng hoá	25.496.212.080	-	25.370.652.577	-
	<b>272.702.658.863</b>	<b>-</b>	<b>183.005.489.640</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River (CT01)	72.405.897.103	40.888.383.759
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	22.263.897.729	27.322.935.192
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	19.826.887.542	40.525.195.421
Công trình trường quốc tế Sunshine	17.190.593.496	3.784.839.571
Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái biển Cảnh Dương (Huế)	9.853.185.163	3.446.905.263
Dự án Khu biệt thự cao cấp và Du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm	8.265.273.938	1.596.366.591
Dự án sân Golf Lăng Cô tại tỉnh Thừa Thiên Huế	6.263.586.478	-
Dự án Sunshine Heritage Đà Nẵng 2 - Khu du lịch biển	6.176.944.939	5.407.105.263
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	4.206.349.856	1.517.480.707
Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)	3.116.560.004	3.947.713.631
Dự án Sunshine Empire	1.303.262.951	2.653.101.402
Dự án Sunshine Center	38.366.000	7.314.605.808
Các dự án khác	76.295.641.584	19.230.204.455
	<b>247.206.446.783</b>	<b>157.634.837.063</b>



11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ khác	69.166.123	200.110.379
	<b>69.166.123</b>	<b>200.110.379</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí thuê văn phòng	20.228.800.000	28.753.600.000
Công cụ, dụng cụ phục vụ thi công	3.674.889.281	6.210.402.021
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	2.558.160.948	962.422.338
Công cụ, dụng cụ khác	2.095.403.890	2.207.582.838
	<b>28.557.254.119</b>	<b>38.134.007.197</b>

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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	416.000.000	4.993.441.737	6.152.209.091	11.561.650.828
Mua trong năm	-	2.580.468.279	-	2.580.468.279
Số dư cuối năm	<b>416.000.000</b>	<b>7.573.910.016</b>	<b>6.152.209.091</b>	<b>14.142.119.107</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	140.903.231	1.688.904.773	1.137.359.789	2.967.167.793
Khấu hao trong năm	69.333.336	1.324.387.899	671.800.596	2.065.521.831
Số dư cuối năm	<b>210.236.567</b>	<b>3.013.292.672</b>	<b>1.809.160.385</b>	<b>5.032.689.624</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	<b>275.096.769</b>	<b>3.304.536.964</b>	<b>5.014.849.302</b>	<b>8.594.483.035</b>
Tại ngày cuối năm	<b>205.763.433</b>	<b>4.560.617.344</b>	<b>4.343.048.706</b>	<b>9.109.429.483</b>

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	1.824.000.000
Số dư cuối năm	1.824.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	529.417.932
Khấu hao trong năm	391.466.676
Số dư cuối năm	920.884.608
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	1.294.582.068
Tại ngày cuối năm	903.115.392

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	102.736.171.732	4.111.216.841
Công ty Cổ phần Fountech	95.940.453.417	125.627.649.171
Công ty Cổ phần Licogi 16	36.345.675.576	-
Công ty TNHH Bê tông Xây dựng Việt Đức	35.773.141.906	32.500.719.800
Công ty Cổ phần Thành Quân	34.462.979.557	-
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	29.802.029.619	34.672.037.954
Công ty Cổ phần Thép và Vật tư xây dựng	27.078.069.223	23.134.267.811
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	15.129.012.733	13.168.835.111
Công ty TNHH Việt Đức	14.860.160.201	26.484.107.000
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thành Nhung	14.738.982.801	20.758.907.056
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	10.187.712.284	22.907.262.273
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Tuấn Hải	4.895.435.285	10.364.826.177
Công ty TNHH Xây dựng Bê tông Thương mại Việt Nhật	-	15.914.168.002
Các đối tượng khác	396.166.209.029	390.245.269.842
	<b>818.116.033.363</b>	<b>719.889.267.038</b>
<b>b. Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan</b> (Chi tiết ở thuyết minh số 32)	<b>64.486.808.411</b>	<b>15.265.582.380</b>
	<b>882.602.841.774</b>	<b>735.154.849.418</b>



15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S - Mart (i)	345.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace (ii)	52.488.460.893	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tài chính Công nghệ Umee	18.530.089.022	-
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia	6.127.325.321	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Nam Thành Công	5.400.000.000	-
Các đối tượng khác	5.750.863.470	155.012.504
	<b>433.296.738.706</b>	<b>155.012.504</b>
<b>b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b>	<b>179.216.986.055</b>	<b>59.160.990.890</b>
	<b>612.513.724.761</b>	<b>59.316.003.394</b>

- (i) Phản ánh số tiền tạm ứng theo Hợp đồng mua bán số 1201/2022/HĐMB/Smart-Sdecoro ngày 12 tháng 01 năm 2022 liên quan đến việc cung cấp nội thất đồ rời khu biệt thự AM (Amzone) - Dự án: Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận. Thời gian giao hàng trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc một thời điểm khác được hai bên thống nhất bằng văn bản. Theo phụ lục hợp đồng số 01 ngày 10 tháng 6 năm 2022, thời gian giao hàng được gia hạn đến ngày 12 tháng 1 năm 2024.
- (ii) Phản ánh khoản trả trước tiền mua thép theo Hợp đồng nguyên tắc số 2806/2022/HĐNT/NEWSPACE-S-DECORO và Phụ lục số 01/2806/2022/HĐNT/NEWSPACE-S-DECORO ngày 28 tháng 6 năm 2022. Số tiền tạm ứng này sẽ được trừ dần trong các đợt thanh toán các đơn đặt hàng.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm (Trình bày lại) VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	142.076.502.866	166.865.484.780	299.148.711.537	9.793.276.109
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.681.892.873	42.550.058.081	38.632.685.086	54.599.265.868
Thuế thu nhập cá nhân	3.124.730.415	8.046.698.897	9.339.915.329	1.831.513.983
Thuế nhà thầu	-	1.743.687.915	1.743.687.915	-
Thuế khác	-	3.980.201.278	-	3.980.201.278
	<b>195.883.126.154</b>	<b>223.186.130.951</b>	<b>348.864.999.867</b>	<b>70.204.257.238</b>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Chi phí phải trả cho các công trình xây dựng (i)</b>	<b>1.173.536.695.767</b>	<b>1.140.040.906.197</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ</i>	<i>185.000.000.000</i>	<i>247.532.643.610</i>
<i>Dự án - E2 Cọc tường vữa</i>	<i>133.000.000.000</i>	<i>137.000.000.000</i>
<i>Dự án Khu biệt thự cao cấp và Du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>197.442.105.263</i>
<i>Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)</i>	<i>108.940.878.244</i>	<i>63.675.085.525</i>
<i>Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long</i>	<i>88.000.000.000</i>	<i>77.179.777.993</i>
<i>Công trình Sunshine Horizon</i>	<i>82.979.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Sunshine Capital Thanh Hóa</i>	<i>72.500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A)</i>	<i>70.000.000.000</i>	<i>112.551.693.972</i>
<i>Dự án các văn phòng giao dịch Umee</i>	<i>68.590.351.099</i>	<i>40.701.676.158</i>
<i>Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)</i>	<i>59.789.134.713</i>	<i>69.269.675.213</i>
<i>Dự án The Empire - Cocobay</i>	<i>52.996.951.400</i>	<i>53.373.518.727</i>
<i>Dự án Sunshine Green Iconic</i>	<i>42.996.759.259</i>	<i>32.366.441.715</i>
<i>Dự án Sunshine Empire</i>	<i>29.000.000.000</i>	<i>70.459.637.695</i>
<i>Sunshine Crystal River - Thấp tầng (CT01)</i>	<i>16.500.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí phải trả các trả dự án, hạng mục khác</i>	<i>33.243.621.052</i>	<i>38.488.650.326</i>
<b>Lãi vay phải trả</b>	<b>-</b>	<b>459.277.966</b>
	<b><u>1.173.536.695.767</u></b>	<b><u>1.140.500.184.163</u></b>

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

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Lãi vay phải trả	18.723.220.247	-
Kinh phí công đoàn	1.342.536.975	914.285.100
Phải trả khác	2.114.736.961	28.520.829
	<b><u>22.180.494.183</u></b>	<b><u>942.805.929</u></b>
<b>b. Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>7.760.000</b>	<b>-</b>
	<b><u>22.188.254.183</u></b>	<b><u>942.805.929</u></b>



19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
<b>a. Vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (i)	-	-	1.915.900.000.000	84.400.000.000	1.831.500.000.000	1.831.500.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	-	-	150.000.000.000	84.400.000.000	65.600.000.000	65.600.000.000
	-	-	1.765.900.000.000	-	1.765.900.000.000	1.765.900.000.000
<b>b. Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	12.422.794.910	12.422.794.910	1.624.519.465.579	49.351.557	1.636.892.908.932	1.636.892.908.932
Trái phiếu phát hành	12.422.794.910	12.422.794.910	126.932.300.103	49.351.557	139.305.743.456	139.305.743.456
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	-	-	1.497.587.165.476	-	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
	-	-	(2.412.834.524)	-	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
	<b>12.422.794.910</b>	<b>12.422.794.910</b>	<b>3.540.419.465.579</b>	<b>84.449.351.557</b>	<b>3.468.392.908.932</b>	<b>3.468.392.908.932</b>

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

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tính dụng số 2022/HDHM/VPB-SCG ngày 24 tháng 9 năm 2022, hạn mức tín dụng là 2.000.000.000.000 VND. Mục đích cấp tín dụng là bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động thi công, xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, công nghiệp. Thời hạn và lãi suất cho vay được quy định trong các Khế ước nhận nợ. Thời hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không vượt quá 12 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng đảm bảo sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HĐTC/SCG-VPB ngày 23 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Bến Thành (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là toàn bộ quyền tài sản thuộc sở hữu của bên thế chấp phát sinh từ hợp đồng mua bán/chuyển nhượng bất động sản là lô đất 92 Nguyễn Hữu Cảnh, phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền trên đất.

- Hợp đồng thế chấp số 2022/01BDS/HĐTC/SCG-VPB ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Bên thế chấp), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp) và Công ty (Bên được bảo đảm). Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất của bên thế chấp đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC216766, số vào sổ cấp GCN: CT-DA 00003 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 01 năm 2016.



- Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ số 2022/HĐTC/SCG-EC ngày 24 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên thế chấp) và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Bên nhận thế chấp). Tài sản thế chấp là Quyền đòi nợ theo Hợp đồng tư vấn và thi công xây dựng công trình số 332/HĐTC/E&C-SCG ngày 02 tháng 7 năm 2019 và Phụ lục số 02 ngày 05 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục khác đính kèm (nếu có).

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND					
<b>a. Vay trung dài hạn</b>	<b>111.805.154.190</b>	<b>111.805.154.190</b>	<b>145.133.543.086</b>	<b>49.351.557</b>	<b>256.889.345.719</b>	<b>256.889.345.719</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (i)	111.805.154.190	111.805.154.190	145.133.543.086	49.351.557	256.889.345.719	256.889.345.719
<b>b. Trái phiếu phát hành (ii)</b>	<b>1.495.174.330.952</b>	<b>1.495.174.330.952</b>	-	<b>(2.412.834.524)</b>	<b>1.497.587.165.476</b>	<b>1.497.587.165.476</b>
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(4.825.669.048)	(4.825.669.048)	-	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)
	<b>1.606.979.485.142</b>	<b>1.606.979.485.142</b>	<b>145.133.543.086</b>	<b>(2.363.482.967)</b>	<b>1.754.476.511.195</b>	<b>1.754.476.511.195</b>

**Trong đó:**

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

- (i) Phản ánh các khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội theo Thông báo cấp tín dụng số 15/TB-SHB ngày 15 tháng 7 năm 2021 và các hợp đồng tín dụng trung dài hạn cụ thể giữa Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội và Công ty, hạn mức cho vay 2.700.000.000.000 VND. Mục đích sử dụng khoản vay để tài trợ các chi phí tư vấn, quản lý dự án, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ cho dự án và các chi phí hợp lý khác liên quan đến dự án; phát hành bảo lãnh; mở L/C để thực hiện dự án khu nghỉ dưỡng và nhà ở cao cấp The Empire với thời hạn cấp tín dụng tối đa 36 tháng đối với Khu biệt thự cao cấp, tối đa 48 tháng kể từ thời điểm giải ngân đối với các hạng mục còn lại, ân hạn gốc 14 tháng, sau thời gian ân hạn trả gốc 3 tháng/lần, lãi trả 03 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chia khóa trao tay số 01/HĐTC/TĐ-SCG ký ngày 10 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô (Bên có nghĩa vụ trả nợ) và các Phụ lục/văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng này.



- (ii) Phản ảnh khoản trái phiếu phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu – Công ty Cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG, đại lý lưu ký trái phiếu, Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS (từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - bên liên quan của Công ty) nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án đầu tư. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Homes thuộc sở hữu của các cá nhân và pháp nhân là bên liên quan của Công ty. Trái phiếu có lãi suất 11% trong bốn kỳ tính lãi đầu tiên, lãi suất các kỳ sau là tổng của 4% và lãi suất tham chiếu theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán trái phiếu. Thời hạn của trái phiếu là 36 tháng (từ ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến 31 tháng 12 năm 2023). Kỳ thanh toán lãi 03 tháng/lần. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 1.213.228.000.000 VND (Thuyết minh số 32).

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

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



21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

*Thay đổi trong vốn chủ sở hữu*

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước (Trình bày lại)	500.000.000.000	-	94.541.325.467	-	594.541.325.467.0.
Tăng vốn trong năm	350.000.000.000	-	-	-	350.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	(149.600.000)	-	-	(149.600.000)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	8.372.658.092	8.372.658.092
Lợi nhuận trong năm	-	-	150.470.444.083	1.125.489.411	151.595.933.494
Số dư đầu năm nay (Trình bày lại)	850.000.000.000	(149.600.000)	245.011.769.550	9.498.147.503	1.104.360.317.053
Lợi nhuận trong năm	-	-	33.280.873.525	2.464.142.399	35.745.015.924
Số dư cuối năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	278.292.643.075	11.962.289.902	1.140.105.332.977



**Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0108704763 ngày 17 tháng 4 năm 2019, sửa đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 850.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 850.000.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã được các chủ sở hữu góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	(%)	VND	(%)
Ông Đỗ Anh Tuấn	195.425.000.000	23,00	195.425.000.000	23,00
Ông Đỗ Văn Trường	85.000.000.000	10,00	85.000.000.000	10,00
Các cổ đông khác	569.575.000.000	67,00	569.575.000.000	67,00
	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>850.000.000.000</b>	<b>100,00</b>

**Cổ phiếu**

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

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình đường bộ, hoàn thiện, tư vấn thiết kế công trình xây dựng và bán thép xây dựng. Theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và toàn bộ doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là liên quan đến hoạt động xây dựng.

**Báo cáo theo khu vực địa lý**

Toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, do vậy Công ty chỉ có bộ phận hoạt động theo khu vực địa lý là Việt Nam.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.633.174.992.775	2.663.296.184.622
Doanh thu bán hàng hóa	37.014.577.812	29.695.962.764
Doanh thu thiết kế, thi công nội thất	68.453.795.652	164.287.642.568
Doanh thu khác	3.425.669.083	-
	<b>1.742.069.035.322</b>	<b>2.857.279.789.954</b>
<b>Trong đó:</b>		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>1.282.995.729.594</b>	<b>1.938.289.654.984</b>

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.514.105.975.026	2.461.051.987.976
Giá vốn hàng hóa	4.329.862.050	28.931.341.660
Giá vốn thiết kế, thi công nội thất	86.904.472.951	124.787.428.742
Giá vốn hoạt động khác	3.425.669.083	-
	<b>1.608.765.979.110</b>	<b>2.614.770.758.378</b>

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	296.412.334.229	494.006.102.923
Chi phí nhân công	328.927.798.515	309.098.602.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.456.988.507	1.170.495.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.136.795.302.817	1.659.344.990.021
Chi phí khác	22.995.048.051	12.787.399.710
	<b>1.787.587.472.119</b>	<b>2.476.407.590.921</b>

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng (*)	189.090.454.796	142.560.000.000
Lãi đầu tư trái phiếu	21.982.769.863	19.061.643.835
Lãi tiền gửi, cho vay	57.115.541.078	7.160.159.279
	<b>268.188.765.737</b>	<b>168.781.803.114</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>196.239.142.465</b>	<b>161.621.643.835</b>

00-C  
TY  
H  
ĐOÀN  
TTH  
IAM  
T.P.H



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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (i)	142.560.000.000	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (ii)	25.378.564.383	-
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (iii)	9.467.917.809	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (iv)	11.683.972.604	-
	<b>189.090.454.796</b>	<b>142.560.000.000</b>
<b>Trong đó</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng với bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>167.938.564.383</b>	<b>142.560.000.000</b>

- (i) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng 30% giá trị Hợp đồng thi công xây dựng số 2107/HĐTC/SSMarrina-SCG ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các Phụ lục kèm theo giữa Công ty (Bên nhận thầu) và Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang (Bên giao thầu) về việc “Thiết kế, tư vấn, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây dựng công trình”, thuộc dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp – TTTM – Khách sạn Russia (Sunshine Marina Nha Trang) tại 32 Trần Phú, Phường Vĩnh Nguyên, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa. Theo Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2020, mức lãi suất là 11%/năm tính trên số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu chậm (giãn) thanh toán. Thời hạn chốt lãi là 06 tháng cho kỳ trả lãi đầu tiên và 03 tháng/lần cho các kỳ tiếp theo. Bên giao thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi.
- (ii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-BĐSKB và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi.
- (iii) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐHT và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi.
- (iv) Phản ánh lãi phát sinh từ khoản tạm ứng theo Hợp đồng số 1509/HĐTC/SCG-ĐOVN và thỏa thuận trả lãi ngày 15 tháng 9 năm 2022 giữa Công ty (Bên giao thầu) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (Bên nhận thầu). Theo thỏa thuận giữa 2 bên, Bên nhận thầu có trách nhiệm trả lãi cho Bên giao thầu với mức lãi suất 13%/năm tương ứng với số tiền tạm ứng mà Bên giao thầu đã chuyển cho Bên nhận thầu. Thời gian chốt lãi là 03 tháng/lần. Bên nhận thầu có trách nhiệm thanh toán tiền lãi trong vòng không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày chốt lãi.

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Lãi trái phiếu	143.365.890.422	134.955.518.768
Lãi vay	79.119.154.722	13.925.552.753
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	2.412.834.524	3.169.494.367
Phí lưu ký	509.589.000	-
Chi phí tài chính khác	12.726.315	-
	<b>225.420.194.983</b>	<b>152.050.565.888</b>
<b>Trong đó</b>		
<b>Chi phí tài chính với bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	<b>133.648.039.643</b>	<b>80.127.796.437</b>

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	51.591.750.423	36.287.588.785
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.211.670.544	484.823.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.460.420.133	12.010.248.798
Chi phí khác	14.459.032.076	6.026.379.240
	<b>88.722.873.176</b>	<b>54.809.040.348</b>

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021
	VND	VND
Các khoản phạt thuế	7.378.401.780	716.311.433
Các khoản truy thu thuế	828.208.415	-
Các chi phí khác	760.948.179	315.176.291
	<b>8.967.558.374</b>	<b>1.031.487.724</b>



30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	42.793.033.785	41.730.035.240
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp các năm trước	(242.975.704)	11.157.174.503
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>42.550.058.081</b>	<b>52.887.209.743</b>

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
<b>Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	670.140.697	(843.021.526)
<b>Tổng thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>670.140.697</b>	<b>(843.021.526)</b>

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	33.280.873.525	150.470.444.083
Cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành trong năm (Cổ phiếu)	85.000.000	64.457.981
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>392</b>	<b>2.334</b>

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

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

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
2	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
4	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
5	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
6	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
8	Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
9	Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
10	Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
11	Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
12	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
13	Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
14	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
16	Công ty Cổ phần KS Group	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
17	Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
18	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
19	Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
20	Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
21	Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
22	Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng S - Pro	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
23	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
24	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
25	Công ty Cổ phần Sunshine Landscape (ii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
26	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (iii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
27	Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
28	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
29	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
30	Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

(i) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2022.

(ii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 22 tháng 6 năm 2022.

(iii) Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 18 tháng 4 năm 2022.

(iv) Các công ty này là bên liên quan của Công ty từ ngày 03 tháng 01 năm 2023.



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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 (Trình bày lại)
	VND	VND
<b>Bán hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	752.924.054.611	890.990.508.397
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	195.407.102.772	475.526.472.761
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	112.636.799.466	137.626.567.677
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	87.637.537.865	-
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	72.698.811.565	55.093.065.502
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	15.528.992.047	466.231.818
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	11.620.554.750	162.686.364
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	9.709.676.503	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	9.664.061.896	73.680.663.881
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	6.074.667.353	9.172.492.888
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	3.843.886.503	32.332.179.091
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	2.762.011.958	9.531.871.224
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	1.245.667.867	165.557.146.095
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	1.241.904.438	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	56.478.526.559
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	-	17.953.530.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	8.448.720.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	5.268.992.727
	<b>1.282.995.729.594</b>	<b>1.938.289.654.984</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	47.368.198.134	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	22.936.130.185	7.824.722.628
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	7.524.287.711	30.811.578.830
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	3.235.102.985	1.462.930.141
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	2.585.240.000	1.153.536.978
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	28.631.464	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	9.281.661	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	-	6.463.522.800
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	385.663.725
	<b>83.686.872.140</b>	<b>48.101.955.102</b>
<b>Doanh thu tài chính</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>167.938.564.383</b>	<b>142.560.000.000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	142.560.000.000	142.560.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	25.378.564.383	-
<b>Lãi cho vay</b>	<b>6.317.808.219</b>	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	6.317.808.219	-
<b>Lãi đầu tư trái phiếu</b>	<b>21.982.769.863</b>	<b>19.061.643.835</b>
Công ty Cổ phần Roman E&C	21.982.769.863	19.061.643.835
	<b>196.239.142.465</b>	<b>161.621.643.835</b>

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

	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 VND	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021 VND
<b>Cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	345.000.000.000	-
	<b>345.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Thu nợ gốc cho vay</b>		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	345.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	-	9.950.000.000
	<b>345.000.000.000</b>	<b>9.950.000.000</b>
<b>Mua trái phiếu</b>		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
	<b>-</b>	<b>230.000.000.000</b>
<b>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông</b>		
Ông Đỗ Anh Tuấn	-	110.425.000.000
Ông Đỗ Văn Trường	-	35.000.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	-	1.750.000.000
	<b>-</b>	<b>147.175.000.000</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
<b>Lãi trái phiếu</b>	<b>133.138.450.643</b>	<b>80.127.796.437</b>
Công ty Cổ phần KS Group	133.138.450.643	80.127.796.437
<b>Phí lưu ký trái phiếu</b>	<b>509.589.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	509.589.000	-
	<b>133.648.039.643</b>	<b>80.127.796.437</b>

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

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



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

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.219.886.661.685	793.781.333.848
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	62.553.568.973	81.048.730.269
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	51.382.496.837	1.477.145.501
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	23.027.340.510	11.354.186.020
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	17.333.611.756	127.968.477.038
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	15.696.031.895	43.057.491.000
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	7.560.443.077	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn & Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	7.486.450.624	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	5.132.164.183	961.350.758
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	4.434.765.000	92.281.741.562
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	3.924.227.247	3.933.148.602
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.892.380.978	3.133.476.959
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Fulland	1.748.883.000	1.748.883.000
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	576.527.919	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	29.869.917.200
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	9.293.592.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	-	62.126.379.215
	<b>1.422.635.553.684</b>	<b>1.269.596.296.049</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	179.443.676.829	100.132.667.527
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	84.158.555.224	683.029.495.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	4.644.720.000	4.644.720.000
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	2.488.401.324	3.800.965.324
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound	1.368.592.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	-	5.678.772.760
	<b>1.231.803.945.377</b>	<b>797.286.620.835</b>
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	-
	<b>607.187.000.000</b>	-
<b>Phải thu cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây Dựng S - Pro	80.000.000.000	-
	<b>80.000.000.000</b>	-



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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
<b>Lãi ứng trước hợp đồng</b>	<b>37.156.783.561</b>	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	25.378.564.383	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.778.219.178	-
<b>Lãi dự thu</b>	<b>771.908.800</b>	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	271.908.800	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	500.000.000	-
	<b>37.928.692.361</b>	-
<b>Đầu tư trái phiếu</b>		
Công ty Cổ phần Roman E&C	230.000.000.000	230.000.000.000
	<b>230.000.000.000</b>	<b>230.000.000.000</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	33.945.013.616	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	19.231.241.981	7.806.173.991
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam	6.604.698.131	313.243.989
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	1.826.379.405	6.512.379.405
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	1.531.200.000	-
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	522.328.700	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	486.366.824	633.784.995
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	339.579.754	-
	<b>64.486.808.411</b>	<b>15.265.582.380</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
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	49.155.702.142	-
Công ty Cổ phần Đầu tư, Thương mại và Phát triển Xây dựng Sunshine VNE	20.885.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	15.073.807.750	26.821.045.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	1.005.673.666	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	980.000.000	980.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	1.083.562.602
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	-	29.063.153.822
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	213.229.466
	<b>179.216.986.055</b>	<b>59.160.990.890</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	7.760.000	-
	<b>7.760.000</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị trái phiếu phát hành</b>		
Công ty Cổ phần KS Group	1.213.228.000.000	1.009.250.300.000
	<b>1.213.228.000.000</b>	<b>1.009.250.300.000</b>



Trần Đăng Khoa  
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức  
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư  
Tổng Giám đốc

Ngày 08 tháng 4 năm 2023

