

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 RIÊNG

Quý III 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 RIÊNG	5 - 28

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư	
			Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.017.634.268.237	5.271.464.562.174
I. Tiền	110	4	15.677.701.857	21.573.522.235
1. Tiền	111		15.677.701.857	21.573.522.235
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	235.172.881.000	230.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		235.172.881.000	230.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.557.895.760.164	4.862.066.178.092
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.358.121.853.478	2.041.083.508.703
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.279.020.050.579	2.265.875.930.222
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	618.175.000.000	451.250.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	302.578.856.107	103.856.739.167
IV. Hàng tồn kho	140	10	183.674.366.548	157.764.861.847
1. Hàng tồn kho	141		183.674.366.548	157.764.861.847
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.213.558.668	60.000.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	-	60.000.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		25.213.558.668	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.626.883.410.107	1.630.542.448.931
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	10	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.655.773.022	6.412.200.067
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	5.655.773.022	6.401.088.968
- Nguyên giá	222		9.321.851.893	9.245.824.620
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.666.078.871)	(2.844.735.652)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	11.111.099
- Nguyên giá	228		200.000.000	200.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.000.000)	(188.888.901)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		780.588.778	780.588.778
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		780.588.778	780.588.778
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		108.840.000.000	108.840.000.000,00
1. Đầu tư vào công ty con	251	5	108.840.000.000	108.840.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.607.048.307	14.509.660.086
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	11.607.048.307	14.509.660.086
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		6.644.517.678.344	6.902.007.011.105

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số Thuyết		Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	minh			
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.524.426.908.192	5.794.006.444.490
I. Nợ ngắn hạn	310		2.198.997.184.788	5.676.422.842.227
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	656.739.569.747	811.116.063.344
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	202.918.954.815	176.752.996.758
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	61.218.481.456	66.788.143.595
4. Phải trả người lao động	314		5.415.953.110	12.536.390.662
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	960.800.000.000	1.119.803.354.466
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	116.793.746.757	20.970.286.106
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	195.047.780.539	3.468.392.908.932
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		62.698.364	62.698.364
II. Nợ dài hạn	330		3.325.429.723.404	117.583.602.263
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	3.325.429.723.404	117.583.602.263
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.120.090.770.152	1.108.000.566.615
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	1.120.090.770.152	1.108.000.566.615
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		270.240.370.152	258.150.166.615
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		258.150.166.615	221.505.711.216
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		12.090.203.537	36.644.455.399
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		6.644.517.678.344	6.902.007.011.105



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng





Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022	Đơn vị: VND	
					Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	143.385.015.680	244.034.443.663	420.180.896.900	1.582.546.040.061
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		143.385.015.680	244.034.443.663	420.180.896.900	1.582.546.040.061
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	135.250.333.213	222.758.320.867	389.527.817.034	1.467.179.734.002
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8.134.682.467	21.276.122.796	30.653.079.866	115.366.306.059
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	117.488.134.022	49.678.283.591	349.136.614.023	146.392.969.648
6. Chi phí tài chính	22	26	106.349.532.835	48.302.008.478	334.820.474.456	133.413.870.688
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		105.579.871.631	47.693.841.968	331.303.713.317	131.609.202.674
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9.760.433.143	14.549.275.335	28.403.807.907	38.174.371.658
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-26)	30		9.512.850.511	8.103.122.574	16.565.411.526	90.171.033.361
9. Thu nhập khác	31		121.550.082	118.825.032	200.342.081	317.081.190
10. Chi phí khác	32		471.711.305	3.300.910.031	2.312.582.213	3.343.950.439
11. Lỗ khác (40=31-32)	40		(350.161.223)	(3.182.084.999)	(2.112.240.132)	(3.026.869.249)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.162.689.288	4.921.037.575	14.453.171.394	87.144.164.112
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	412.761.585	1.644.389.521	2.362.967.857	18.097.622.910
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		8.749.927.703	3.276.648.054	12.090.203.537	69.046.541.202



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng



Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho quý III và kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/9/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	14.453.171.394	87.144.164.112
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	832.454.318	973.507.936
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(349.136.614.023)	(146.392.969.648)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	331.303.713.317	133.413.870.688
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.547.274.994)	75.138.573.088
Thay đổi các khoản phải thu	09	643.578.268.852	(1.347.407.293.691)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(25.909.504.701)	(9.092.683.015)
Thay đổi các khoản phải trả	11	(230.400.837.704)	209.613.917.317
Thay đổi chi phí trả trước (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	12	2.962.611.779	4.352.423.371
Tiền lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu đã trả	14	(306.659.765.377)	(127.870.417.718)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(29.730.987.922)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	81.023.497.855	(1.224.996.468.570)
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	(161.627.273)	(1.523.244.884)
2. Tiền chi mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(441.347.881.000)	(39.250.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	269.250.000.000	-
4. Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	151.440.204.431	116.244.908.004
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(20.819.303.842)	75.471.663.120
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay, phát hành trái phiếu	33	-	969.133.543.086
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(66.100.014.391)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(66.100.014.391)	969.133.543.086
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(5.895.820.378)	(180.391.262.364)
Tiền đầu năm	60	21.573.522.235	206.379.215.842
Tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	15.677.701.857	25.987.953.478



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm riêng 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 30 tháng 9 năm 2023 là 258 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 314).

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty có 1 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và 2 công ty con.

Các công ty con của Công ty bao gồm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Sunshine - Design	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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

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 III năm 2023 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả

hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Các khoản trả trước

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

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

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

Trái phiếu phát hành

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Doanh thu khác

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. TIỀN

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	7.023.805.414	1.002.158.968
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.653.896.443	20.571.363.267
	15.677.701.857	21.573.522.235

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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
Trái phiếu (**)	235.172.881.000	235.172.881.000		
	235.172.881.000	235.172.881.000	230.000.000.000	230.000.000.000
	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b. Đầu tư vào Công ty con				
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	63.840.000.000	-	63.840.000.000	-
Công ty Cổ phần S - DECORO	45.000.000.000	-	45.000.000.000	-
	108.840.000.000	-	108.840.000.000	-

(*) Phản ánh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty mua của Công ty Cổ phần Roman E&C - bên liên quan của Công ty, có kỳ hạn 3 năm, đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 với lãi suất 11,4%/năm. Khoản đầu tư này Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng số 01/HĐMB/RMC/SCG-DPC cho Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát ký ngày 12 tháng 6 năm 2023 với giá chuyển nhượng là: 235.198.000.000, đồng.

(**) Phản ánh khoản đầu tư vào trái phiếu của Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm nhận chuyển nhượng từ Công ty TNHH đầu tư ECO VILLAS, có kỳ hạn 3 năm, đáo hạn vào ngày 11 tháng 03 năm 2024 với lãi suất 11%/năm theo hợp đồng số 01/HĐMB/TIB/ECO-SCG ký ngày 12 tháng 6 năm 2023.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Kinh doanh & Dịch vụ Hòn Ngọc Việt	6.570.000.000	111.477.537.100
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	31.300.000.000	94.289.168.270
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	12.364.757.592	14.920.549.633
Công Ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô	211.016.613.420	211.016.613.420
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Trường Giang	5.570.600.364	61.276.604.000
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	2.139.397.455	50.513.372.000
Công ty cổ phần quản lý tài sản Sóng Nhuệ	1.713.012.807	-
Công ty Cổ phần Quản lý Vận hành Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng Matterhorn	-	1.991.377.885
Công ty Cổ phần Công nghệ Xây dựng DKG Việt Nam	2.052.903.502	2.052.903.502
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 Trường Minh	2.020	29.574.262.404
Công ty cổ phần bất động sản Quảng Phú	31.277.387.015	103.667.387.015
Công ty Cổ phần Đầu tư Hermes Power	52.720.000	52.720.000
	304.057.394.175	683.250.919.507
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		
	1.054.064.459.303	1.357.832.589.196
	1.358.121.853.478	2.041.083.508.703

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
a1. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam	426.200.000.000	426.200.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh	380.000.000.000	380.000.000.000
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	76.098.058.288	73.379.248.288
Công ty TNHH dịch vụ thương mại S-MART	21.857.494.506	28.732.322.235
Công ty Cổ phần Nền Móng Đưa FAT	3.995.033.311	3.995.033.311
Các đối tượng khác	120.680.812.510	102.279.783.560
	1.028.831.398.615	1.014.586.387.394
a2. Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		
	1.250.188.651.964	1.251.289.542.828
	2.279.020.050.579	2.265.875.930.222
b1. Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	500.000.000.000	500.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư XD và KD TM Hoàng An	392.813.000.000	392.813.000.000
	892.813.000.000	892.813.000.000
b2. Trả trước cho người bán dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		
	607.187.000.000	607.187.000.000
	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư BĐS Đại Hưng Thịnh (i)	156.000.000.000	195.250.000.000
Công ty TNHH ngôi nhà VIETHOME (ii)	131.175.000.000	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng DAT (iii)	256.000.000.000	256.000.000.000
Công ty TNHH BĐS Đức Tú (iv)	75.000.000.000	-
	<u>618.175.000.000</u>	<u>451.250.000.000</u>

(i) 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/HĐCV/SCG-ĐHT 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.

(ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH ngôi nhà VIETHOME vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 1601/2023/HĐCV/SCG-VHO ngày 16 tháng 01 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 17 tháng 01 năm 2023). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

(iii) Phản ánh khoản 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.

(iv) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH bất động sản Đức Tú vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 0104/2023/HĐCV/SCG-DT ngày 01 tháng 04 năm 2023, lãi suất vay trong hạn 12%/năm, lãi suất vay quá hạn bằng 150% lãi suất vay trong hạn và thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 03 tháng 04 năm 2023). Khoản lãi vay được trả cùng gốc vay khi kết thúc thời hạn vay hoặc ngày chấm dứt hợp đồng trước hạn, tùy từng trường hợp.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi dự thu	163.540.613.705	63.535.664.387
- Lãi cho vay	71.593.468.496	42.383.773.974
- Lãi ứng trước hợp đồng	91.947.145.209	21.151.890.413
Tạm ứng cho cán bộ công nhân viên	1.423.898.099	1.429.369.219
Phải thu khác	2.655.141.468	1.734.922.000
	167.619.653.272	66.699.955.606
b. Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	134.959.202.835	37.156.783.561
	302.578.856.107	103.856.739.167

10. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	183.674.366.548	-	157.764.861.847	-
	183.674.366.548	-	157.764.861.847	-

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

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
Dự án công trình Sunshine Crystal River - CT01	85.997.660.267	72.405.897.103
Dự án Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	25.952.251.357	22.263.897.729
Công trình trường quốc tế Sunshine	13.767.034.421	10.683.960.964
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	777.717.952	4.206.349.856
Dự án các văn phòng giao dịch Umee	551.523.687	3.673.299.673
Dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (E3)	3.870.164.595	3.116.560.004
Sunshine Sky Villas CT02A	1.972.076.650	2.094.901.399
Dự án Sunshine Empire	1.454.309.452	1.303.262.951
Dự án Sunshine Center	3.870.164.595	38.366.000
Các dự án khác	45.461.463.572	37.978.366.168
	183.674.366.548	157.764.861.847

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 30/09/2023	Tại ngày 01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	-	60.000.000
	-	60.000.000
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ khác	477.762.119	1.004.702.383
Công cụ dụng cụ phục vụ thi công	3.929.286.188	3.674.889.281
Chi phí thuê văn phòng	7.200.000.000	9.000.000.000
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	-	830.068.422
	11.607.048.307	14.509.660.086

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 01/01/2023	416.000.000	3.606.742.802	5.223.081.818	9.245.824.620
Tăng trong kỳ	-	161.627.273	-	161.627.273
Thanh lý, nhượng bán	-	(85.600.000)	-	(85.600.000)
Tại ngày 30/09/2023	416.000.000	3.682.770.075	5.223.081.818	9.321.851.893
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2023	210.236.567	1.367.587.205	1.266.911.880	2.844.735.652
Khấu hao trong kỳ	52.000.002	383.318.756	391.731.129	827.049.887
Giảm khác	-	(5.706.668)	-	(5.706.668)
Tại ngày 30/09/2023	262.236.569	1.745.199.293	1.658.643.009	3.666.078.871
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2023	205.763.433	2.239.155.597	3.956.169.938	6.401.088.968
Tại ngày 30/09/2023	153.763.431	1.937.570.782	3.564.438.809	5.655.773.022

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 01/01/2023	200.000.000
Tại ngày 30/09/2023	200.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Tại ngày 01/01/2023	188.888.901
Khấu hao trong kỳ	11.111.099
Tại ngày 30/09/2023	200.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 01/01/2023	11.111.099
Tại ngày 30/09/2023	-

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	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 Tư vấn Thiết kế Newspace	-	-	102.736.171.732	102.736.171.732
Công ty Cổ phần Fountech	46.087.093.981	46.087.093.981	95.940.453.417	95.940.453.417
Công ty Cổ phần Licogi 16	34.345.675.576	34.345.675.576	36.345.675.576	36.345.675.576
Công ty TNHH Bê tông Xây dựng Việt Đức	17.170.828.832	17.170.828.832	35.773.141.906	35.773.141.906
Công ty Cổ phần Thành Quán	34.965.168.548	34.965.168.548	34.462.979.557	34.462.979.557
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SIGMA	26.517.136.389	26.517.136.389	29.802.029.619	29.802.029.619
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Vĩ	15.129.012.733	15.129.012.733	15.129.012.733	15.129.012.733
Công ty TNHH Việt Đức	566.886.454	566.886.454	14.860.160.201	14.860.160.201
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thành Nhung	590.773.468	590.773.468	14.738.982.801	14.738.982.801
Công ty TNHH SUNGSHIN VINA	11.010.660.314	11.010.660.314	11.460.660.314	11.460.660.314
Công ty TNHH Bê tông và Xây dựng Minh Đức	-	-	10.187.712.284	10.187.712.284
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tuấn Hải	4.520.295.743	4.520.295.743	4.895.435.285	4.895.435.285
Các đối tượng khác	431.556.168.208	431.556.168.208	355.270.294.812	355.270.294.812
	622.459.700.246	622.459.700.246	761.602.710.237	761.602.710.237
b. Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	34.279.869.501	34.279.869.501	49.513.353.107	49.513.353.107
	656.739.569.747	656.739.569.747	811.116.063.344	811.116.063.344

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 30/09/2023		Tại ngày 01/01/2023	
		VND		VND
a. Người mua trả trước				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Tài chính công nghệ UMEE		9.589.247.754		9.589.247.754
Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia		-		6.127.325.321
Công ty CP Đầu tư và XD Sunrise Việt Nam		95.900.000.000		-
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape		15.073.807.750		15.073.807.750
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Nam Thành Công		5.400.000.000		5.400.000.000
Các đối tượng khác		714.810.100		690.111.294
		126.677.865.604		36.880.492.119
b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)		76.241.089.211		139.872.504.639
		202.918.954.815		176.752.996.758

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>	<u>Số phải nộp trong</u>	<u>Số đã bù trừ/</u>	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>
	VND	kỳ	thực nộp trong kỳ	VND
Thuế giá trị gia tăng	9.793.276.109	40.385.085.641	49.350.153.335	828.208.415
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.706.250.069	2.362.967.857	-	54.069.217.926
Thuế thu nhập cá nhân	1.308.416.139	2.409.199.375	3.173.225.692	544.389.822
Thuế khác	3.980.201.278	1.799.464.015	3.000.000	5.776.665.293
	<u>66.788.143.595</u>	<u>46.956.716.888</u>	<u>52.526.379.027</u>	<u>61.218.481.456</u>

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
Trong đó:	960.800.000.000	1.119.803.354.466
Dự án Sunshine Heritage Phúc Thọ	160.000.000.000	185.000.000.000
Dự án - E2 Cọc tường vây	133.000.000.000	133.000.000.000
Dự án khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hò	130.000.000.000	130.000.000.000
Khu nhà ở cao tầng Phú Thuận (E2)	61.000.000.000	108.940.878.244
Dự án Sunshine Capital Tây Thăng Long	28.000.000.000	88.000.000.000
Công trình Sunshine Horizon	81.000.000.000	82.979.000.000
Dự án Sunshine Capital Thanh Hóa	71.000.000.000	72.500.000.000
Dự án Sunshine Sky Villas - Cao tầng (CT02A)	57.000.000.000	70.000.000.000
Dự án E3	50.000.000.000	59.789.134.713
Dự án The Empire - Cocobay	51.000.000.000	52.996.951.400
Dự án Sunshine Green Iconic	68.000.000.000	42.996.759.259
Dự án các văn phòng giao dịch UMEE, KSB	28.000.000.000	36.300.630.850
Dự án Sunshine Empire	28.500.000.000	29.000.000.000
Sunshine Crystal River - Thấp tầng (CT01)	8.500.000.000	16.500.000.000
Chi phí phải trả các dự án, hạng mục khác	5.800.000.000	11.800.000.000
	<u>960.800.000.000</u>	<u>1.119.803.354.466</u>

(*) 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 kỳ.

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Tại ngày 30/09/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Các khoản phải trả khác		
Lãi vay phải trả	43.652.319.829	18.723.220.247
Kinh phí công đoàn	1.404.085.975	1.287.543.975
Phải trả tiền bảo lãnh thi công dự án	55.000.000.000	-
Phải trả bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm	454.920.038	-
Phải trả khác	-	951.701.884
	<u>100.511.325.842</u>	<u>20.962.466.106</u>
Trong đó		
- Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	16.282.420.915	7.820.000
	<u>116.793.746.757</u>	<u>20.970.286.106</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Tại ngày 01/01/2023		Trong kỳ		Tại ngày 30/09/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn						
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	1.831.500.000.000	1.831.500.000.000	-	1.831.500.000.000	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (*)	65.600.000.000	65.600.000.000	-	65.600.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	1.765.900.000.000	1.765.900.000.000	-	1.765.900.000.000	-	-
b. Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng	1.636.892.908.932	1.636.892.908.932	55.742.051.474	1.497.587.179.867	195.047.780.539	195.047.780.539
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	139.305.743.456	139.305.743.456	55.742.051.474	14.391	195.047.780.539	195.047.780.539
Trái phiếu phát hành	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476	-	1.497.587.165.476	-	-
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	1.500.000.000.000	-	-
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(2.412.834.524)	-	-
	3.468.392.908.932	3.468.392.908.932	55.742.051.474	3.329.087.179.867	195.047.780.539	195.047.780.539

(*) Phần ảnh 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).

(**) Phần ảnh khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tính dự 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.

Ngày 02/06/2023 Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã ký phụ lục hợp đồng thỏa thuận chấp thuận gia hạn thời hạn thanh toán thêm một 1 năm theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng bảo hiểm sau:

- Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số TT/QTS/HBTC/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/HBTC/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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

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).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Tại ngày 01/01/2023		Phát sinh trong kỳ		Tại ngày 30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay trung dài hạn	256.889.345.719	256.889.345.719	1.765.900.000.000	500.014.391	2.022.289.331.328	2.022.289.331.328
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (*)	256.889.345.719	256.889.345.719	-	14.391	256.889.331.328	256.889.331.328
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Láng Hạ	-	-	1.765.900.000.000	500.000.000	1.765.400.000.000	1.765.400.000.000
b. Trái phiếu phát hành (**)	1.497.587.165.476	1.497.587.165.476	-	(601.007.139)	1.498.188.172.615	1.498.188.172.615
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	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	(601.007.139)	(1.811.827.385)	(1.811.827.385)
Trong đó:	1.754.476.511.195	1.754.476.511.195	1.765.900.000.000	(100.992.748)	3.520.477.503.943	3.520.477.503.943
Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.636.892.908.932	1.636.892.908.932	-	-	195.047.780.539	195.047.780.539
Tiền gốc phải trả	1.639.305.743.456	1.639.305.743.456	-	-	195.047.780.539	195.047.780.539
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.412.834.524)	(2.412.834.524)	-	-	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	117.583.602.263	117.583.602.263	-	-	3.325.429.723.404	3.325.429.723.404
Tiền gốc phải trả	117.583.602.263	117.583.602.263	-	-	3.327.241.550.789	3.327.241.550.789
Chi phí phát hành trái phiếu	-	-	-	-	(1.811.827.385)	(1.811.827.385)

(*) 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 và ngày 25 hàng tháng với lãi suất được quy định tại từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng chia khóa trao tay số 01/HĐTC/TĐ-SCG ký ngày 10 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô (Bên có nghĩa vụ trả nợ) và các Phụ lục/bản sửa đổi, bổ sung Hợp đồng này.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN XÂY DỰNG SCG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

Ngày 9/6/2023 Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tập đoàn xây dựng SCG ban hành Nghị quyết số 19/2023/SCG/NQ-HĐQT về việc thông qua điều chỉnh kỳ hạn/ngày đáo hạn trái phiếu do Công ty phát hành riêng lẻ năm 2020 (mã trái phiếu, SCGCH2023001) cụ thể: Ngày đáo hạn điều chỉnh từ ngày 31/12/2023 điều chỉnh sang ngày 31/12/2025.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023, Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty đang nắm giữ tổng giá trị mệnh giá trái phiếu là 347.079.100.000 VND (Thuyết minh số 29).

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	850.000.000.000		221.505.711.216	1.071.356.111.216
Lợi nhuận trong năm	-	-	36.644.455.399	36.644.455.399
Số dư đầu năm nay	850.000.000.000	(149.600.000)	258.150.166.615	1.108.000.566.615
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	12.090.203.537	12.090.203.537
Số dư cuối kỳ	850.000.000.000	(149.600.000)	270.240.370.152	1.120.090.770.152

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý III năm 2022	Quý III năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	142.362.153.424	240.216.863.360
Doanh thu mua bán hàng hóa dịch vụ	1.022.862.256	3.817.580.303,0
	143.385.015.680	244.034.443.663
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	142.362.153.424	180.180.947.984

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	134.227.470.957	218.940.740.564
Doanh thu mua bán hàng hóa dịch vụ	1.022.862.256	3.817.580.303
	135.250.333.213	222.758.320.867

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

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	63.185.856.324	41.009.315.653
Chi phí nhân công	23.943.672.700	50.674.191.220
Chi phí khấu hao tài sản cố định	175.246.232	235.371.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.974.506.342	107.572.335.336
Chi phí bằng tiền khác	28.640.989.460	48.114.403.161
	170.920.271.057	247.605.617.167

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Lãi ứng trước hợp đồng	35.932.931.507	35.932.931.507
Lãi đầu tư trái phiếu	5.243.052.055	5.547.978.082
Lãi tiền cho vay	76.291.002.740	8.197.374.002
Lãi tiền gửi	21.147.720	
	117.488.134.022	49.678.283.591
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	67.379.539.726	41.480.909.589

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Lãi trái phiếu	38.942.465.753	36.182.465.753
Lãi vay	66.637.405.878	11.511.376.215
Phân bổ phí phát hành trái phiếu	202.537.204	608.166.510
Phí lưu ký; quản lý tài khoản	567.124.000	-
	106.349.532.835	48.302.008.478
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	2.275.317.408	34.547.886.681

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	6.333.673.037	9.063.528.090
Chi phí công cụ, dụng cụ và các khoản phân bổ	735.332.457	872.887.986
Chi phí khấu hao tài sản cố định	109.057.044	125.723.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.951.712.438	2.567.411.455
Chi phí khác	630.658.167	1.919.724.092
	9.760.433.143	14.549.275.335

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
	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	412.761.585	12.475.850.408
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	412.761.585	12.475.850.408

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần S - Decoro	Công ty con
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Bất động sản An Hưng (i)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (ii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud (iii)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Roman E&C	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Công Nghệ Nanochip	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam (iv)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
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
Công ty Cổ phần KS Group	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân La	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance (v)	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	Cùng Cổ đông lớn/cùng thành viên quản lý chủ chốt
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc	Thành viên quản lý chủ chốt

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

- (i) Các Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 05 năm 2023
- (ii) Các Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 11 tháng 05 năm 2023
- (iii) Các Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 11 tháng 05 năm 2023
- (iv) Các Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 27 tháng 05 năm 2023
- (v) Các Công ty này không còn là bên liên quan của Công ty từ ngày 01 tháng 03 năm 2023

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

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

	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	32.977.288.781	101.132.540.095
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	27.902.324.426	46.500.288.228
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	78.779.333.682	28.795.261.419
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	2.703.206.535	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	2.510.953.804
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	-	1.241.904.438
	<u>142.362.153.424</u>	<u>180.180.947.984</u>
	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</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 TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	192.642.303	778.237.683
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	-	249.334.126
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	7.587.917.337
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	1.009.545.849	6.525.877.572
	<u>1.490.248.152</u>	<u>15.429.426.718</u>
Doanh thu tài chính		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	5.547.978.082
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	31.446.608.219	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	35.932.931.507	35.932.931.507
	<u>67.379.539.726</u>	<u>41.480.909.589</u>
Chi phí tài chính		
Chi phí lãi trái phiếu		
Công ty Cổ phần KS Group	2.275.317.408	34.547.886.681
	<u>2.275.317.408</u>	<u>34.547.886.681</u>
Phí lưu ký trái phiếu		
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	571.233.000	-
	<u>571.233.000</u>	<u>-</u>
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc		
	<u>Quý III năm 2023</u>	<u>Quý III năm 2022</u>
	VND	VND
Ông Bùi Văn Tư	573.570.000	-
Ông Vũ Anh Phương	-	600.000.000
Ông Vũ Phan Ích Long	-	195.000.000
Ông Nguyễn Xuân Anh	284.814.894	299.000.000
Ông Nguyễn Quốc Oanh	274.648.936	285.000.000
Ông Nguyễn Khắc Trung	511.182.205	519.149.231
	<u>1.644.216.035</u>	<u>1.898.149.231</u>

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

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

		Quý III năm 2023	Quý III năm 2022
		VND	VND
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	180.000.000	-
Đỗ Văn Trường	Chủ tịch	60.000.000	-
Nguyễn Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	30.000.000	-
Nguyễn Quốc Oanh	Thành viên	30.000.000	-
Bùi Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	30.000.000	-
Hồ Đức Việt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	30.000.000	-
Ban Kiểm soát	Chức vụ	60.000.000	-
Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát	30.000.000	-
Hà Hữu Thành	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	15.000.000	-
Trần Thị Hằng	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 15 tháng 4 năm 2023)	15.000.000	-

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

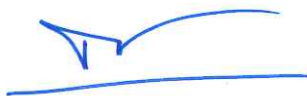
Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo):

	<u>Tại ngày 30/9/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	963.706.227.744	1.200.617.061.936
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Xuân La	131.670.507	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	-	7.560.443.077
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE)	134.398.750	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	254.199.279	41.230.883.956
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	-	4.967.722.725
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	2.919.463.058	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.892.380.978
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	-	15.696.031.895
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	28.826.419	576.527.919
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	12.419.160.800	62.264.196.200
Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ bất động sản An Hưng	74.470.512.746	23.027.340.510
	<u>1.054.064.459.303</u>	<u>1.357.832.589.196</u>
Đầu tư trái phiếu		
Công ty Cổ phần Roman E&C	-	230.000.000.000
	-	<u>230.000.000.000</u>
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản S - Việt Nam	179.225.739.498	179.443.676.829
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	959.700.000.000	959.700.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	84.158.555.224	84.158.555.224
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (Tên gọi trước đây là 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	19.485.597.451
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	1.436.236.467	1.368.592.000
Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành S-Service	1.537.803.324	2.488.401.324
	<u>1.250.188.651.964</u>	<u>1.251.289.542.828</u>
Trả trước cho người bán dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	607.187.000.000	607.187.000.000
	<u>607.187.000.000</u>	<u>607.187.000.000</u>
Phải thu ngắn hạn khác		
Lãi ứng trước hợp đồng		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Kinh Bắc	94.632.956.164	25.378.564.383
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	40.215.287.671	11.778.219.178
	<u>134.848.243.835</u>	<u>37.156.783.561</u>

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

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

	<u>Tại ngày 30/9/2023</u>	<u>Tại ngày 01/01/2023</u>
	VND	VND
Phí phát lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo		
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	110.959.000	-
	<u>110.959.000</u>	<u>-</u>
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	234.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ UNICLOUD	-	13.428.405.245
Công ty Cổ phần Chứng Khoán KS	-	522.328.700
Công ty Cổ phần Sunshine Landscape	-	1.826.379.405
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	308.657.773
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	514.476.118	164.581.431
Công Ty cổ phần Công Nghệ Nanochip	33.531.393.383	33.263.000.553
	<u>34.279.869.501</u>	<u>49.513.353.107</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	23.935.657.191	91.061.040.724
Công ty Cổ phần Xây dựng V-Pro	3.493.968.105	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	55.761.773	55.761.773
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-HOMES	48.755.702.142	48.755.702.142
	<u>76.241.089.211</u>	<u>139.872.504.639</u>
Phải trả khác		
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Xuân Đỉnh	16.272.220.915	-
Công ty TNHH kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	10.200.000	7.820.000
	<u>16.282.420.915</u>	<u>7.820.000</u>
Giá trị trái phiếu phát hành		
Công ty Cổ phần KS Group	347.079.100.000	1.213.228.000.000
	<u>347.079.100.000</u>	<u>1.213.228.000.000</u>



Trần Đăng Khoa
Người lập biểu



Nguyễn Đình Đức
Kế toán trưởng




Bùi Văn Tư
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 10 năm 2023