

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 32



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 0959/VN1A-HN BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng đặt cọc mua cổ phần với Công ty Cổ phần Diamond Westlake, ông Nguyễn Xuân Lượng và thu lãi từ đối tác do chậm hoàn thành các thủ tục liên quan.

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 31 tháng 3 năm 2023
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2023-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

				Đơn vị: VND	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm	
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.511.895.620.412	1.775.589.970.685	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	49.453.910.440	60.877.256.077	
1. Tiền	111		11.453.910.440	10.877.256.077	
2. Các khoản tương đương tiền	112		38.000.000.000	50.000.000.000	
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.395.111.332.493	1.630.410.676.243	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	32.072.092.066	47.546.612.464	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	343.796.089.275	423.073.635.498	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	5.985.078.798	142.088.379.805	
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(7.313.927.646)	(2.869.951.524)	
III. Hàng tồn kho	140	10	57.967.443.426	74.863.780.805	
1. Hàng tồn kho	141		57.967.443.426	74.863.780.805	
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.362.934.053	9.438.257.560	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.810.982.985	824.089.409	
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.463.518.433	8.291.922.229	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	88.432.635	322.245.922	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.300.704.936.611	2.717.568.668.272	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	4.625.139.273	
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	-	4.625.139.273	
II. Tài sản cố định	220		27.825.329.978	30.458.477.761	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	26.721.129.062	29.659.299.678	
- Nguyên giá	222		31.165.742.335	30.895.832.183	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.444.613.273)	(1.236.532.505)	
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.104.200.916	799.178.083	
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.000.000.000	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(495.799.084)	(200.821.917)	
III. Bất động sản đầu tư	230	12	17.797.521.595	3.963.166.448	
- Nguyên giá	231		141.783.830.960	133.084.877.417	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(123.986.309.365)	(129.121.710.969)	
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	3.254.387.525.063	2.677.904.591.912	
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.010.092.450.000	2.425.092.450.000	
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000	
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.704.924.937)	(2.187.858.088)	
V. Tài sản dài hạn khác	260		694.559.975	617.292.878	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		694.559.975	617.292.878	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.812.600.557.023	4.493.158.638.957	

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

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.005.806.598.979	769.136.507.588
I. Nợ ngắn hạn	310		993.751.450.008	748.156.106.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	71.201.679.959	98.642.609.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	295.464.591.413	321.766.036.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	24.026.598.841	115.663.428.849
4. Phải trả người lao động	314		4.090.974.531	11.158.695.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	52.012.266.008	84.026.096.680
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	3.603.543.466	528.164.572
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	325.351.795.790	56.371.074.198
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	218.000.000.000	60.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		12.055.148.971	20.980.401.084
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	10.996.049.551	15.296.301.664
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	-	4.625.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	1.059.099.420	1.059.099.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.806.793.958.044	3.724.022.131.369
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	3.806.793.958.044	3.724.022.131.369
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		806.793.958.044	724.022.131.369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		724.022.131.369	272.200.400.136
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		82.771.826.675	451.821.731.233
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.812.600.557.023	4.493.158.638.957



Trần Thị Dự
Người lập biểu



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2022

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	176.529.574.632	600.776.478.166
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		176.529.574.632	600.776.478.166
3. Giá vốn hàng bán	11	25	109.224.624.734	378.406.992.164
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		67.304.949.898	222.369.486.002
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	128.187.366.876	563.646.324.214
6. Chi phí tài chính	22	28	26.565.218.576	126.491.365.898
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.048.151.727	93.492.299.746
7. Chi phí bán hàng	25	29	3.570.138.928	10.657.875.028
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	57.236.478.509	79.888.315.770
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		108.120.480.761	568.978.253.520
10. Thu nhập khác	31		2.867.292.284	2.112.045.670
11. Chi phí khác	32		3.887.432.753	2.238.759.769
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(1.020.140.469)	(126.714.099)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		107.100.340.292	568.851.539.421
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	24.328.513.617	117.029.808.188
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		82.771.826.675	451.821.731.233


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	107.100.340.292	568.851.539.421
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.329.249.043	125.715.424.157
Các khoản dự phòng	03	12.961.042.971	(1.008.740.701)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(128.187.366.876)	(559.144.429.960)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	18.048.151.727	109.596.225.836
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	14.251.417.157	244.010.018.753
Thay đổi các khoản phải thu	09	239.464.707.545	2.382.681.521.834
Thay đổi hàng tồn kho	10	16.896.337.379	13.078.307.975
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(123.146.064.845)	139.039.210.586
Thay đổi chi phí trả trước	12	(4.064.160.673)	31.824.676
Tiền lãi vay đã trả	14	(135.844.877)	(156.504.850.568)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(116.055.210.486)	(17.319.170.368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	27.211.181.200	2.605.016.862.888
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	(274.910.152)	(30.850.386.728)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1.890.282.983
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.075.572.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	96.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(320.000.000.000)	(2.520.092.450.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.655.015.040.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	128.265.383.315	130.212.078.057
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(192.009.526.837)	(742.897.435.688)

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



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	500.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	180.000.000.000	60.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(26.625.000.000)	(2.365.439.789.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	153.375.000.000	(1.805.439.789.825)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(11.423.345.637)	56.679.637.375
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	60.877.256.077	4.197.618.702
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	49.453.910.440	60.877.256.077


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021.

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 100 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 168 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, thầu phụ, tư vấn và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, hoạt động thầu phụ, tư vấn và các hoạt động khác.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, 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 của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng Nguyên tắc về việc chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2020/PT-SI ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và liên đới Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và ông Dương Văn Phúc (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển S.I (nay là Công ty Cổ phần Phát triển S.I) - chủ đầu tư dự án sân golf và khu resort tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I từ ông Dương Văn Phúc với giá nhận chuyển nhượng là 585.000.000.000 VND theo 02 giai đoạn sau:

- Ngày 13 tháng 01 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần theo Phụ lục Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng phần vốn góp số 07/2021/PT-SI ký ngày 06 tháng 01 năm 2022;
- Ngày 05 tháng 5 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25% cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 004/2022/HĐCNCP/DVP-KSF ký ngày 05 tháng 5 năm 2022.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 65%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư vấn chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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 và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

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.

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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào các công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác 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 theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án “Sunshine Riverside”), chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến thi công cải tạo văn phòng cho thuê và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được kế 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 thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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 hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Tài sản khác	10

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản 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 bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

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 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 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	5.863.906.435	1.757.310.895
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.590.004.005	9.119.945.182
Các khoản tương đương tiền (*)	38.000.000.000	50.000.000.000
	49.453.910.440	60.877.256.077

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17.941.678.885	41.871.147.289
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	14.130.413.181	5.675.465.175
	32.072.092.066	47.546.612.464

Trong đó:

- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	439.262.700	589.262.700
---	-------------	-------------

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	175.311.638.644	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	8.365.839.707	13.427.249.498
	343.796.089.275	423.073.635.498

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	1.000.000.000
---	---	---------------

(*). Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes) - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	960.000.000.000	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng	60.572.000.000	60.572.000.000
	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000

Phản ánh khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River) và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo phụ lục hợp đồng số 02A và số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Các hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng số 03A và số 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022 do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.625.139.273	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.359.939.525	2.088.379.805
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
	5.985.078.798	142.088.379.805
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.625.139.273
	-	4.625.139.273
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	75.076.734	215.016.333

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi						
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	946.435.849	2.208.350.316	-	-	-
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	1.997.486.142	-	-	-
Công ty Cổ phần cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	551.333.208	73.920.000	477.413.208	331.227.201	91.953.657	239.273.544
	8.334.283.495	1.020.355.849	7.313.927.646	2.961.905.181	91.953.657	2.869.951.524

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
Thành phẩm (*)	53.287.677.098	-	74.301.380.806	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.112.437.098	-	-	-
Hàng hóa	567.329.230	-	562.399.999	-
	57.967.443.426	-	74.863.780.805	-

(*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside.

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	44.155.184	-	22.161.688	66.316.872
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	216.037.527	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	62.053.211	-	-
Thuế khác	-	-	22.115.763	22.115.763
	322.245.922	278.090.738	44.277.451	88.432.635
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	14.992.398.345	14.992.398.345	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.663.428.849	24.328.513.617	116.033.048.798	23.958.893.668
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.283.711.937	5.216.006.764	67.705.173
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	115.663.428.849	44.608.623.899	136.245.453.907	24.026.598.841

(*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	82.859.852.714	50.225.024.703	133.084.877.417
Tăng trong năm	12.257.028.802	2.403.517.453	14.660.546.255
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Số dư cuối năm	89.963.740.981	51.820.089.979	141.783.830.960
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	79.441.672.866	49.680.038.103	129.121.710.969
Khấu hao trong năm	490.582.189	335.608.919	826.191.108
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Số dư cuối năm	74.779.114.520	49.207.194.845	123.986.309.365
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	3.418.179.848	544.986.600	3.963.166.448
Tại ngày cuối năm	15.184.626.461	2.612.895.134	17.797.521.595

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
Tăng trong năm	269.910.152	-	269.910.152
Số dư cuối năm	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
Khấu hao trong năm	135.824.677	3.072.256.091	3.208.080.768
Số dư cuối năm	184.553.917	4.260.059.356	4.444.613.273
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>525.376.215</u>	<u>29.133.923.463</u>	<u>29.659.299.678</u>
Tại ngày cuối năm	<u>659.461.690</u>	<u>26.061.667.372</u>	<u>26.721.129.062</u>

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Đầu tư vào công ty con (i)	3.010.092.450.000	(7.746.466.857)	2.425.092.450.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	585.000.000.000	(7.746.466.857)	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
	3.265.092.450.000	(10.704.924.937)	2.680.092.450.000	(2.187.858.088)

(i) Như trình bày Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

Tình hình hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty con		
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty con

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.938.600.000	12.938.600.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.707.066.839	11.707.066.839	14.241.830.000	14.241.830.000
Công ty cổ phần đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	6.529.903.687	6.529.903.687
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	-	-	10.462.124.191	10.462.124.191
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	-	18.831.411.041	18.831.411.041
Các đối tượng khác	23.700.111.236	23.700.111.236	38.081.399.170	38.081.399.170
	71.201.679.959	71.201.679.959	98.642.609.940	98.642.609.940
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	17.231.294.086	17.231.294.086	43.099.725.198	43.099.725.198

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes) (*)	277.082.762.321		312.705.798.300	
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	13.737.109.092		4.415.518.439	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000		4.644.720.000	
	295.464.591.413		321.766.036.739	
Trong đó:				
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	281.727.482.321		317.350.518.300	

(*) Phản ánh khoản trả trước từ nhà thầu chính của dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận theo Hợp đồng số 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020, dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	33.261.050.905	82.403.078.600
Trích trước chi phí lãi vay	18.262.772.603	-
Trích trước chi phí khác	488.442.500	1.623.018.080
	52.012.266.008	84.026.096.680

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.214.872.780	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	388.670.686	528.164.572
	3.603.543.466	528.164.572
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	10.996.049.551	15.296.301.664
	10.996.049.551	15.296.301.664

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	49.472.496.043	43.819.690.805
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.100.051.194	-
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	-	350.465.753
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	6.950.041.121
Các khoản phải trả khác	5.779.248.553	5.250.876.519
	325.351.795.790	56.371.074.198
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	4.625.000.000
	-	4.625.000.000

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I như trình bày tại Thuyết minh 01.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Riverside, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

21. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	60.000.000.000	60.000.000.000	187.001.000.000	29.001.000.000	218.000.000.000	218.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	7.001.000.000	7.001.000.000	-	-
	60.000.000.000	60.000.000.000	187.001.000.000	29.001.000.000	218.000.000.000	218.000.000.000

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2022. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5,2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	451.821.731.233	451.821.731.233
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Lợi nhuận trong năm	-	82.771.826.675	82.771.826.675
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.000.000.000.000 VND).
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>

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

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	720.125.090	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	2.880.500.360
Trên 5 năm	27.423.941.784	28.144.066.874
	31.024.567.234	31.744.692.324

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được xác định theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.

24. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	85.760.230.573	102.674.560.909
Doanh thu dịch vụ tư vấn	33.925.000.000	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21.068.235.571	42.359.423.979
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	18.450.230.842	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	422.016.000	368.723.823.147
Doanh thu bán hàng	-	73.610.339.948
Doanh thu khác	16.903.861.646	13.408.330.183
	176.529.574.632	600.776.478.166
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Quyết minh số 32)	86.191.528.234	477.928.375.325

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	68.608.184.459	82.139.649.091
Giá vốn dịch vụ tư vấn	9.147.199.433	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.130.405.001	76.705.445.964
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	17.718.456.649	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	(5.135.401.603)	124.323.515.190
Giá vốn bán hàng	-	72.114.580.670
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1.170.191.982)
Giá vốn khác	15.755.780.795	24.293.993.231
	109.224.624.734	378.406.992.164

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản	(17.883.298.705)	61.724.866.404
Chi phí khấu hao	4.329.249.042	125.715.424.157
Chi phí nhân công	47.597.677.968	70.791.700.590
Chi phí dự phòng	4.443.976.122	2.758.858.962
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	114.642.371.134	105.031.900.053
	153.129.975.561	366.022.750.166

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	128.187.366.876	130.212.078.057
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	428.878.540.000
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	4.555.706.157
	128.187.366.876	563.646.324.214
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	120.000.000.000	126.507.760.952

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	18.048.151.727	93.492.299.746
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	8.517.066.849	(3.767.599.663)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	16.103.926.090
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	20.662.739.725
	26.565.218.576	126.491.365.898

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	38.450.478.535	59.104.513.545
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.503.057.935	1.445.454.251
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.921.198.668	15.863.883.415
- Chi phí khác	1.917.767.249	604.513.035
- Chi phí dự phòng	4.443.976.122	2.869.951.524
	57.236.478.509	79.888.315.770
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	-	5.157.195.776
- Chi phí khác	3.570.138.928	5.500.679.252
	3.570.138.928	10.657.875.028

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.037.656.645	117.029.808.188
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	290.856.972	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24.328.513.617	117.029.808.188

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	107.100.340.292	568.851.539.421
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	13.087.942.932	16.297.501.519
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	120.188.283.224	585.149.040.940
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.037.656.645	117.029.808.188

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 với tổng số tiền khoảng 34,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 94,7 tỷ VND).

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:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home
(tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ
Sunshine Mart
Công ty TNHH SIPT
(tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
International Property Technology)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
Công ty TNHH Café's plus
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
Công ty Cổ phần Phát triển S.I
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản
Thủ Thiêm

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí
ODE

Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt
Nam

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
Ngân hàng TMCP Kiên Long
Ông Lê Hoàng Nam

Mối quan hệ

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(không còn là bên liên quan từ ngày 11 tháng 10
năm 2022)
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(không còn là bên liên quan từ ngày 10 tháng 6
năm 2021)
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(không còn là bên liên quan từ ngày 25 tháng 5
năm 2021)
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(không còn là bên liên quan từ ngày 30 tháng 9
năm 2021)
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Phó Tổng giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		86.191.528.234	477.928.375.325
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	85.760.230.573	102.674.560.909
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	422.016.000	723.823.147
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu khác	9.281.661	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	-	368.000.000.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ thu phí quản lý dự án	-	6.529.991.269
Doanh thu hoạt động tài chính		120.000.000.000	126.507.760.952
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	120.000.000.000	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi tiền cho vay	-	1.952.054.795
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	4.555.706.157
Mua hàng hóa, dịch vụ		38.680.316.967	98.814.472.645
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	13.728.802.778	12.819.845.455
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	9.293.168.780	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	6.135.263.115	466.231.818
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	6.123.396.747	8.124.731.644
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Dịch vụ phát triển thương hiệu	1.481.481.481	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng nhân viên	1.080.804.066	2.328.637.741
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chỉ dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	837.400.000	5.795.190.823
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Chi phí thi công xây dựng và tiền thuê văn phòng, điện nước	-	45.164.893.633
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua thiết bị vệ sinh	-	21.341.937.310
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	1.821.613.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học mầm non (Voucher tặng khách hàng)	-	593.697.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	-	357.694.221

		<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
			VND	VND
Mua sắm tài sản cố định			169.350.000	16.720.660.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định		169.350.000	7.920.660.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định		-	8.800.000.000
Nhận hoàn trả hợp đồng Hợp tác kinh doanh			-	1.219.085.590.755
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi gốc từ Hợp đồng hợp tác đầu tư		-	1.219.085.590.755
Cho vay			-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cho vay		-	100.000.000.000
Thu hồi khoản cho vay			-	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu hồi gốc vay		-	100.000.000.000
Trả nợ gốc vay			-	531.150.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm		-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trả nợ gốc vay trong năm		-	74.650.000.000
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Trả nợ gốc vay trong năm		-	500.000.000
Chi phí lãi vay			-	33.940.273.972
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay		-	33.917.808.219
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Chi phí lãi vay		-	22.465.753

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

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		38.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	38.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		439.262.700	589.262.700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439.262.700	589.262.700
Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	-	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		75.076.734	215.016.333
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.460.296	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	27.616.438	105.632.877
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583.698
Phải trả người bán ngắn hạn		17.231.294.086	43.099.725.198
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	11.707.066.839	14.241.830.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	3.924.227.247	-
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	-	18.831.411.041
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị, mua sắm TSCĐ tại văn phòng	-	5.943.235.555
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	3.933.148.602
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart		-	150.100.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		281.727.482.321	317.350.518.300
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	277.082.762.321	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Phải trả ngắn hạn khác		-	13.400.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	-	13.400.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		409.242.500	802.939.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	409.242.500	802.939.500



Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	4.612.143.049	5.264.684.816
Bà Đỗ Thị Định	1.538.949.488	1.543.650.326
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	1.260.407.097	597.532.530
Ông Phan Ích Long	1.062.400.000	1.205.789.102
Ông Nguyễn Anh Tuấn	270.386.464	1.138.471.733
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	-
Ông Cao Trung Kiên	120.000.000	604.081.866
Ông Lê Hoàng Nam	120.000.000	175.159.259
Ban Kiểm soát	240.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	-
Ông Phạm Văn Trọng	60.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga	60.000.000	-

Trần Thị Dự
Người lập biểu

Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023