



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc**  
**ngày 31 tháng 03 năm 2023**

**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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 26

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFİNANCE**

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 KSFİNance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023.

### **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 kỳ 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 03 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 03 năm 2023)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2022)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 26 tháng 04 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/03/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1,488,974,225,279</b>	<b>1,511,895,620,412</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>21,180,638,814</b>	<b>49,453,910,440</b>
1. Tiền	111		5,180,638,814	11,453,910,440
2. Các khoản tương đương tiền	112		16,000,000,000	38,000,000,000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1,412,601,691,996</b>	<b>1,395,111,332,493</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	21,000,670,774	32,072,092,066
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	343,080,288,262	343,796,089,275
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	35,262,660,606	5,985,078,798
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7,313,927,646)	(7,313,927,646)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>49,504,373,267</b>	<b>57,967,443,426</b>
1. Hàng tồn kho	141		49,504,373,267	57,967,443,426
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5,687,521,202</b>	<b>9,362,934,053</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1,631,659,353	4,810,982,985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3,967,429,214	4,463,518,433
3. Thuế và các khoản khác phải thu	153	10	88,432,635	88,432,635
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3,299,547,656,084</b>	<b>3,300,704,936,611</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>26,942,745,674</b>	<b>27,825,329,978</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	25,925,668,047	26,721,129,062
- Nguyên giá	222		31,165,742,335	31,165,742,335
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5,240,074,288)	(4,444,613,273)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1,017,077,627	1,104,200,916
- Nguyên giá	228		1,600,000,000	1,600,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(582,922,373)	(495,799,084)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>11</b>	<b>17,610,494,979</b>	<b>17,797,521,595</b>
- Nguyên giá	231		141,783,852,366	141,783,830,960
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(124,173,357,387)	(123,986,309,365)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>3,254,387,525,063</b>	<b>3,254,387,525,063</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,010,092,450,000	3,010,092,450,000
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)	(10,704,924,937)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>606,890,368</b>	<b>694,559,975</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		606,890,368	694,559,975
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4,788,521,881,363</b>	<b>4,812,600,557,023</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2023		01/01/2023	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>968,465,369,006</b>		<b>1,005,806,598,979</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>957,493,223,734</b>		<b>993,751,450,008</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	69,675,640,805		71,201,679,959	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	294,183,187,724		295,464,591,413	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	27,453,409,193		24,026,598,841	
4. Phải trả người lao động	314		2,132,619,119		4,090,974,531	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	57,528,953,019		52,012,266,008	
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	387,258,045		3,603,543,466	
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	327,332,155,829		325,351,795,790	
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	178,800,000,000		218,000,000,000	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>10,972,145,272</b>		<b>12,055,148,971</b>	
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	9,913,045,852		10,996,049,551	
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1,059,099,420		1,059,099,420	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3,820,056,512,357</b>		<b>3,806,793,958,044</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>3,820,056,512,357</b>		<b>3,806,793,958,044</b>	
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		820,056,512,357		806,793,958,044	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		806,793,958,044		724,022,131,369	
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		13,262,554,313		82,771,826,675	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4,788,521,881,363</b>		<b>4,812,600,557,023</b>	



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	13,409,113,307	11,826,463,016
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		13,409,113,307	11,826,463,016
3. Giá vốn hàng bán	11	23	12,708,137,214	13,975,147,154
4. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		700,976,093	(2,148,684,138)
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	31,675,024,598	31,619,415,970
6. Chi phí tài chính	22	25	5,665,052,054	3,024,296,712
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5,665,052,054	3,024,296,712
7. Chi phí bán hàng	25	26	122,885,532	410,806,827
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	9,617,612,480	15,192,585,401
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		16,970,450,625	10,843,042,892
10. Thu nhập khác	31		25,635,086	79,947,789
11. Chi phí khác	32		270,450,690	2
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(244,815,604)	79,947,787
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		16,725,635,021	10,922,990,679
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	3,463,080,708	2,300,816,975
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		13,262,554,313	8,622,173,704



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	16,725,635,021	10,922,990,679
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1,069,632,326	874,327,075
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(31,675,024,598)	(31,619,415,970)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	(5,665,052,054)	3,024,296,712
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(19,544,809,305)	(16,797,801,504)
Thay đổi các khoản phải thu	09	19,170,887,645	149,121,885,255
Thay đổi hàng tồn kho	10	8,463,070,159	7,368,191,558
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	4,060,741,373	(2,601,262,941)
Thay đổi chi phí trả trước	12	3,266,993,239	(5,597,577,133)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(44,835,081,057)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	15,416,883,111	86,658,354,178
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(13,025,088,425)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	(240,000,000,000)
3. Tiền thu lãi cho vay	27	(4,490,154,737)	12,222,155,697
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4,490,154,737)	(240,802,932,728)

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	4,307,001,000,000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(39,200,000,000)	(4,200,000,000,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(39,200,000,000)</b>	<b>107,001,000,000</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(28,273,271,626)	(47,143,578,550)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	49,453,910,440	60,877,256,077
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	21,180,638,814	13,733,677,527



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2023

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần tập đoàn KSFinance 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 08 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 3 năm 2023 là 100 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 100 người)

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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.

**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.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2023 như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động chính</b>
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%	Kinh doanh 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 giữa niên độ**

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 chưa được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỶ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023.

---

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

### 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 giữa niên độ:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động 3 tháng. 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.

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết 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.

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 vào công ty con và công ty liên kết 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.

---

*Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 công cụ vốn của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của 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 kỳ kế toán 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 chi phí xây dựng dở dang của các 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 cải tạo lắp đặt hoàn thiện cho mặt bằng tại 408 Xã Đàn 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 xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang 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 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 kỳ hoạt động 6 tháng.

#### **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**

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 chi phí xây dựng 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, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

**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.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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
Máy móc, thiết bị	10

**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.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại

Lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **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 kỳ 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.

Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và được xác định theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư.

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.

#### **Chi phí đi vay**

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

## Thuế

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

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	42,013,790	5,863,906,435
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5,138,625,024	5,590,004,005
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>16,000,000,000</u>	<u>38,000,000,000</u>
	<u><b>21,180,638,814</b></u>	<u><b>49,453,910,440</b></u>

(\*) Các khoản tương đương tiền phản ánh 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 2022: lãi suất từ 6%/năm)



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

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	16,409,085,926	17,941,678,885
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	4,591,584,848	14,130,413,181
	<b><u>21,000,670,774</u></b>	<b><u>32,072,092,066</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	405,317,090	439,262,700

**6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	174,561,094,681	175,311,638,644
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160,118,610,924	160,118,610,924
Khác	8,400,582,657	8,365,839,707
	<b><u>343,080,288,262</u></b>	<b><u>343,796,089,275</u></b>

(\*) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản 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 và Công ty Cổ phần Sunshine Homes – bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	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
	<b><u>1,020,572,000,000</u></b>	<b><u>1,020,572,000,000</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu từ cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	960,000,000,000	960,000,000,000

(\*) Phản ánh khoản phải thu từ cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và Ông Nguyễn Xuân Lượng ("các bên nhận đặt cọc") với lãi suất 12,5% cho đến khi các bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số 03A và 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022.

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

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu ngắn hạn khác	30,637,521,333	1,359,939,525
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	<u>4,625,139,273</u>	<u>4,625,139,273</u>
	<b><u>35,262,660,606</u></b>	<b><u>5,985,078,798</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	<u>-</u>	<u>4,625,139,273</u>
	<b><u>-</u></b>	<b><u>4,625,139,273</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	26,326,501,390	75,076,734

**9. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/03/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	48,871,533,948	-	53,287,677,098	-
Hàng hóa	384,280,768	-	567,329,230	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	248,558,551	-	4,112,437,098	-
	<b><u>49,504,373,267</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>57,967,443,426</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

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

	01/01/2023	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	31/03/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	66,316,872			66,316,872
Thuế khác	22,115,763	-		22,115,763
	<b>88,432,635</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88,432,635</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	802,636,060	802,636,060	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23,958,893,668	3,463,080,708		27,421,974,376
Thuế thu nhập cá nhân	67,705,173	578,828,451	615,098,807	31,434,817
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	19,290,245	19,290,245	-
Thuế khác	-	4,000,000	4,000,000	-
	<b>24,026,598,841</b>	<b>4,867,835,464</b>	<b>1,441,025,112</b>	<b>27,453,409,193</b>

(\*) 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 kỳ.

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	89,963,740,981	51,820,089,979	141,783,830,960
Điều chỉnh khác	21,391	15	21,406
Số dư cuối kỳ	<b>89,963,762,372</b>	<b>51,820,089,994</b>	<b>141,783,852,366</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	74,779,114,520	49,207,194,845	123,986,309,365
Khấu hao trong kỳ	111,671,799	75,376,223	187,048,022
Số dư cuối kỳ	<b>74,890,786,319</b>	<b>49,282,571,068</b>	<b>124,173,357,387</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>15,184,626,461</b>	<b>2,612,895,134</b>	<b>17,797,521,595</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>15,072,976,053</b>	<b>2,537,518,926</b>	<b>17,610,494,979</b>

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

12. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	844,015,607	30,321,726,728	31,165,742,335
Tăng trong kỳ			-
Số dư cuối kỳ	<b>844,015,607</b>	<b>30,321,726,728</b>	<b>31,165,742,335</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	184,553,917	4,260,059,356	4,444,613,273
Khấu hao trong kỳ	37,918,417	757,542,598	795,461,015
Số dư cuối kỳ	<b>222,472,334</b>	<b>5,017,601,954</b>	<b>5,240,074,288</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>659,461,690</b>	<b>26,061,667,372</b>	<b>26,721,129,062</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>621,543,273</b>	<b>25,304,124,774</b>	<b>25,925,668,047</b>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>3,010,092,450,000</b>	<b>(7,746,466,857)</b>	<b>3,010,092,450,000</b>	<b>(7,746,466,857)</b>
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	585,000,000,000	(7,746,466,857)	585,000,000,000	(7,746,466,857)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>255,000,000,000</b>	<b>(2,958,458,080)</b>	<b>255,000,000,000</b>	<b>(2,958,458,080)</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải	255,000,000,000	(2,958,458,080)	255,000,000,000	(2,958,458,080)
	<b>3,265,092,450,000</b>	<b>(10,704,924,937)</b>	<b>3,265,092,450,000</b>	<b>(10,704,924,937)</b>

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

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Eurowindow	14,507,451,069	14,507,451,069	14,507,451,069	14,507,451,069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12,938,600,000	12,938,600,000	12,938,600,000	12,938,600,000
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11,707,066,839	11,707,066,839	11,707,066,839	11,707,066,839
Công ty cổ phần đầu tư B&B	8,348,450,815	8,348,450,815	8,348,450,815	8,348,450,815
Các đối tượng khác	22,174,072,082	22,174,072,082	23,700,111,236	23,700,111,236
	<b>69,675,640,805</b>	<b>69,675,640,805</b>	<b>71,201,679,959</b>	<b>71,201,679,959</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	18,809,961,505	18,809,961,505	17,231,294,086	17,231,294,086

**15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes	277,082,762,321	277,082,762,321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	12,455,705,403	13,737,109,082
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4,644,720,000	4,644,720,000
Khác	10	
	<b>294,183,187,734</b>	<b>295,464,591,403</b>
<b>Trong đó:</b>		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	281,727,482,321	281,727,482,321

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	33,240,935,862	33,261,050,905
Trích trước chi phí lãi vay	23,927,824,657	18,262,772,603
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	360,192,500	488,442,500
	<b>57,528,953,019</b>	<b>52,012,266,008</b>

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

**17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	387,258,045	388,670,686
Doanh thu cho thuê mặt bằng		3,214,872,780
	<b>387,258,045</b>	<b>3,603,543,466</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9,913,045,852	10,996,049,551
	<b>9,913,045,852</b>	<b>10,996,049,551</b>

**18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ông Dương Văn Phúc	265,000,000,000	265,000,000,000
Kinh phí bảo trì	49,586,348,042	49,472,496,043
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5,100,051,194	5,100,051,194
Các khoản phải trả khác	7,645,756,593	7,759,608,592
	<b>327,332,155,829</b>	<b>327,332,155,829</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
	-	-
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	1,820,902,346	-

**19. 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.

**20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	01/01/2023		Trong kỳ		31/03/2023	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát	38,000,000,000	38,000,000,000	-	25,600,000,000	12,400,000,000	12,400,000,000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	180,000,000,000	180,000,000,000		13,600,000,000	166,400,000,000	166,400,000,000
	<b>218,000,000,000</b>	<b>218,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>39,200,000,000</b>	<b>178,800,000,000</b>	<b>178,800,000,000</b>

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>			
Số dư đầu năm	3,000,000,000,000	724,022,131,369	3,724,022,131,369
Tăng vốn trong năm	-	-	-
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
<b>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023</b>			
Số dư đầu kỳ	3,000,000,000,000	806,793,958,044	3,806,793,958,044
Lợi nhuận trong kỳ	-	13,262,554,313	13,262,554,313
Số dư cuối kỳ	3,000,000,000,000	820,056,512,357	3,820,056,512,357

**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 2022: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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%
	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100%</u>

Cổ phiếu	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	Số	VND	Số
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000

Cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu

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

**22. DOANH THU**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4,871,277,174	8,435,997,377
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	4,068,664,053	
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	3,247,665,454	2,122,527,560
Doanh thu từ dịch vụ thi công cải tạo mặt bằng		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1,084,416,340	1,129,266,080
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	105,504,000	105,504,000
Doanh thu khác	31,586,286	33,167,999
	<b><u>13,409,113,307</u></b>	<b><u>11,826,463,016</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	105,504,000	105,504,000

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4,462,443,424	10,467,385,159
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	3,863,878,547	
Giá vốn cho thuê mặt bằng	3,110,369,335	2,336,514,145
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1,084,416,340	1,129,266,080
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	187,029,568	41,981,770
	<b><u>12,708,137,214</u></b>	<b><u>13,975,147,154</u></b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, cho vay	31,675,024,598	31,619,415,970
	<b><u>31,675,024,598</u></b>	<b><u>31,619,415,970</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	29,589,041,094	29,589,041,094

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí lãi vay	5,665,052,054	3,024,296,712
	<b><u>5,665,052,054</u></b>	<b><u>3,024,296,712</u></b>

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



**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí nhân viên	7,079,896,131	12,404,296,967
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,651,132,045	1,951,306,765
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	882,584,304	832,345,305
- Chi phí khác	4,000,000	4,636,364
	<u>9,617,612,480</u>	<u>15,192,585,401</u>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí khác	122,885,532	410,806,827
	<u>122,885,532</u>	<u>410,806,827</u>

**27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	3,463,080,708	2,300,816,975
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u>3,463,080,708</u>	<u>2,300,816,975</u>

**28. 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 03 năm 2023 với tổng số tiền khoảng 34,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 34,6 VND).



**Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan**

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
		VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>105,504,000</b>	<b>105,504,000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	105,504,000	105,504,000
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>29,589,041,094</b>	<b>29,589,041,094</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	29,589,041,094	29,589,041,094
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>1,523,581,830</b>	<b>10,453,369,385</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1,401,637,910	8,124,731,644
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	121,943,920	2,328,637,741

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng**

	Nội dung số dư	31/03/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>16,000,000,000</b>	<b>50,000,000,000</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương	16,000,000,000	38,000,000,000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>405,317,090</b>	<b>439,262,700</b>
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng	289,262,700	439,262,700
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê	116,054,390	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>960,000,000,000</b>	<b>960,000,000,000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960,000,000,000	960,000,000,000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>26,326,501,390</b>	<b>75,076,734</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	26,279,041,094	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47,460,296	47,460,296
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi		27,616,438
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>281,727,482,321</b>	<b>281,727,482,321</b>
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	277,082,762,321	277,082,762,321
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

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

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng (tiếp theo)**

	<u>Nội dung số dư</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>18,809,961,505</b>	<b>17,231,294,086</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	11,707,066,839	11,707,066,839
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công dự án	3,924,227,247	3,924,227,247
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Chi phí phải trả dịch vụ	1,600,000,000	1,600,000,000
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1,531,239,501	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	47,427,918	
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>1,820,902,346</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần đầu tư Xuân Đỉnh	Phải trả bù trừ công nợ	1,795,642,346	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả cung cấp suất ăn	25,260,000	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>409,242,500</b>	<b>409,242,500</b>
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thặng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (voucher tặng khách hàng)	409,242,500	409,242,500



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 04 năm 2023