

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**

*(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance)*

*(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 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 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
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 REAL TECH

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 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 Real Tech (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 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 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 Trần Đình Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)

#### 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)

### 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 2023, 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 REAL TECH**

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 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 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 20 tháng 3 năm 2024

500  
3 TY  
H  
TOÁN  
ITTE  
NAM  
- T.P H



Số: 0651 /VN1A-HN BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 các 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 2023, 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 07 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và thu lãi đối tác cá nhân do đối tác chưa hoàn thành các thủ tục liên quan.

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



**Đỗ Hồng Dương**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2393-2021-001-1

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

Ngày 20 tháng 3 năm 2024  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Đào Đức Anh Dũng**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4202-2023-001-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>477.272.000.933</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>20.759.040.677</b>	<b>49.453.910.440</b>
1. Tiền	111		4.259.040.677	11.453.910.440
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>432.258.244.147</b>	<b>1.395.111.332.493</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	40.989.163.372	32.072.092.066
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	309.510.577.378	343.796.089.275
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	30.403.890.215	5.985.078.798
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(9.217.386.818)	(7.313.927.646)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>24.204.875.146</b>	<b>57.967.443.426</b>
1. Hàng tồn kho	141		24.204.875.146	57.967.443.426
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>49.840.963</b>	<b>9.362.934.053</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		49.840.963	4.810.982.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	4.463.518.433
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	88.432.635
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.221.392.782.884</b>	<b>3.300.704.936.611</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>17.000.145.907</b>	<b>27.825.329.978</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	16.249.278.326	26.721.129.062
- Nguyên giá	222		21.701.871.154	31.165.742.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.452.592.828)	(4.444.613.273)
2. Tài sản cố định vô hình	227		750.867.581	1.104.200.916
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(849.132.419)	(495.799.084)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>19.743.109.387</b>	<b>17.797.521.595</b>
- Nguyên giá	231		121.805.348.384	141.783.830.960
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.062.238.997)	(123.986.309.365)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>14</b>	<b>5.183.539.866.382</b>	<b>3.254.387.525.063</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.940.092.450.000	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		(11.552.583.618)	(10.704.924.937)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.109.661.208</b>	<b>694.559.975</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.109.661.208	694.559.975
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.698.664.783.817</b>	<b>4.812.600.557.023</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.879.364.245.567</b>	<b>1.005.806.598.979</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.871.769.451.839</b>	<b>993.751.450.008</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	82.388.857.610	71.201.679.959
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	258.835.596.567	295.464.591.413
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	9.609.736.362	24.026.598.841
4. Phải trả người lao động	314		3.678.688.014	4.090.974.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	87.021.156.600	52.012.266.008
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	113.965.813	3.603.543.466
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	295.021.450.873	325.351.795.790
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.135.100.000.000	218.000.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.594.793.728</b>	<b>12.055.148.971</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	6.691.294.308	10.996.049.551
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	903.499.420	1.059.099.420
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.819.300.538.250</b>	<b>3.806.793.958.044</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>3.819.300.538.250</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		819.300.538.250	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 năm nay	421b		12.506.580.206	82.771.826.675
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>5.698.664.783.817</b>	<b>4.812.600.557.023</b>



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024



### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	122.623.650.093	176.529.574.632
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		122.623.650.093	176.529.574.632
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	79.353.351.314	109.224.624.734
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		43.270.298.779	67.304.949.898
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	65.227.706.086	128.187.366.876
6. Chi phí tài chính	22	28	40.906.918.953	26.565.218.576
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		40.059.260.272	18.048.151.727
7. Chi phí bán hàng	25	29	777.618.833	3.570.138.928
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	42.725.437.842	57.236.478.509
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		24.088.029.237	108.120.480.761
10. Thu nhập khác	31	30	1.099.615.406	2.867.292.284
11. Chi phí khác	32	30	3.057.164.305	3.887.432.753
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.957.548.899)	(1.020.140.469)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		22.130.480.338	107.100.340.292
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	9.623.900.132	24.328.513.617
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		12.506.580.206	82.771.826.675



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>22.130.480.338</b>	<b>107.100.340.292</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	(18.856.807.231)	4.329.249.043
Các khoản dự phòng	03	2.595.517.853	12.961.042.971
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(64.446.283.557)	(128.187.366.876)
Chi phí lãi vay	06	40.059.260.272	18.048.151.727
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(18.517.832.325)</b>	<b>14.251.417.157</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	5.501.580.242	239.464.707.545
Thay đổi hàng tồn kho	10	49.376.205.030	16.896.337.379
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(64.145.647.766)	(123.146.064.845)
Thay đổi chi phí trả trước	12	4.346.040.789	(4.064.160.673)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(135.844.877)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.559.420.224)	(116.055.210.486)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(47.999.074.254)</b>	<b>27.211.181.200</b>
<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	(1.089.888.819)	(274.910.152)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.847.809.753	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(970.000.000.000)	(320.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	64.446.283.557	128.265.383.315
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(897.795.795.509)</b>	<b>(192.009.526.837)</b>

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	970.000.000.000	180.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(52.900.000.000)	(26.625.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>917.100.000.000</b>	<b>153.375.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(28.694.869.763)</b>	<b>(11.423.345.637)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>49.453.910.440</b>	<b>60.877.256.077</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>20.759.040.677</b>	<b>49.453.910.440</b>



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

**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 Real Tech 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 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023.

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, 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 2023 là 80 người (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, kinh doanh bất động sản, thầu phụ 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 có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng****Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa**

Theo Hợp đồng đặt cọc số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Phụ lục hợp đồng số 03A ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Diamond Westlake (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 2306-2/2023/HĐCN ngày 23 tháng 6 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 880.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 6 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 92%.



**Đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 10% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư Eco Villas (bên chuyển nhượng), các bên chấp thuận Công ty sẽ mua lại 74,44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 74,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 669.960.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu là 78,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới 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
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (*)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(\*) Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua công ty con của Công ty.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của công ty cũng sở hữu các công ty con 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 Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	99,98%	99,98%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Hà Nội	99,00%	99,00%	Sản xuất phần mềm

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 (kỳ hạn gốc không quá 03 tháng), 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 vào 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 ty con và đầu tư vào 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 ty con và đầu tư vào công cụ vốn của 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 trên cơ sở đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu, 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") 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 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 phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

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	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.

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

**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.

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/giá gốc 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/giá gốc 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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính 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	338.413.256	5.863.906.435
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.920.627.421	5.590.004.005
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	<b>20.759.040.677</b>	<b>49.453.910.440</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.013.422.083	17.941.678.885
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	25.975.741.289	14.130.413.181
	<b>40.989.163.372</b>	<b>32.072.092.066</b>

**Trong đó:**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	25.846.772.339	439.262.700
--	----------------	-------------

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	141.391.502.050	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	8.000.464.404	8.365.839.707
	<b>309.510.577.378</b>	<b>343.796.089.275</b>

(\*) 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 Bất động sản S – 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 VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
	<b>60.572.000.000</b>	<b>1.020.572.000.000</b>

**Trong đó:**

Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

	-	960.000.000.000
--	---	-----------------

- (i) Số dư đầu năm phản ánh khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla với lãi suất 12,5%/năm cho tới khi hoàn tất. Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay 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 Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo Phụ lục hợp đồng số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (*)	28.734.877.397	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.669.012.818	1.359.939.525
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.625.139.273
	<b>30.403.890.215</b>	<b>5.985.078.798</b>

**Trong đó:**

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

	39.283.562	75.076.734
--	------------	------------

- (\*) Chủ yếu phản ánh khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance và Công ty Cổ phần KSHome Plus về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ dự án Sunshine Riverside với số tiền lần lượt là 16.071.845.298 VND và 12.663.032.099 VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty đã thu hồi phần lớn các khoản phải thu này.

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	VND Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	VND Dự phòng
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)	3.154.786.165	946.435.849	(2.208.350.316)
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)	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	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)	551.333.208	73.920.000	(477.413.208)
	<b>9.217.386.818</b>	-	<b>(9.217.386.818)</b>	<b>8.334.283.495</b>	<b>1.020.355.849</b>	<b>(7.313.927.646)</b>

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm (*)	23.834.994.378	-	53.287.677.098	-
Hàng hóa	369.880.768	-	567.329.230	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	4.112.437.098	-
	<b>24.204.875.146</b>	-	<b>57.967.443.426</b>	-

(\*) 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
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	66.316.872	584.455.539	518.138.667	-
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	-	22.115.763	-
	<b>88.432.635</b>	<b>584.455.539</b>	<b>540.254.430</b>	-
<b>b. Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	9.293.183.608	8.755.273.381	537.910.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.958.893.668	9.039.444.593	24.041.281.557	8.957.056.704
Thuế thu nhập cá nhân	67.705.173	1.566.737.678	1.519.673.420	114.769.431
Thuế khác	-	114.639.351	114.639.351	-
	<b>24.026.598.841</b>	<b>20.014.005.230</b>	<b>34.430.867.709</b>	<b>9.609.736.362</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 năm.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐÌNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.553.760.000)	(10.553.760.000)
Tăng trong năm	85.436.364	1.004.452.455	1.089.888.819
Số dư cuối năm	<b>929.451.971</b>	<b>20.772.419.183</b>	<b>21.701.871.154</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	184.553.917	4.260.059.356	4.444.613.273
Khấu hao trong năm	158.383.667	2.555.546.135	2.713.929.802
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.705.950.247)	(1.705.950.247)
Số dư cuối năm	<b>342.937.584</b>	<b>5.109.655.244</b>	<b>5.452.592.828</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<b>659.461.690</b>	<b>26.061.667.372</b>	<b>26.721.129.062</b>
Tại ngày cuối năm	<b>586.514.387</b>	<b>15.662.763.939</b>	<b>16.249.278.326</b>

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	89.963.740.981	51.820.089.979	141.783.830.960
Điều chỉnh khác	(11.189.700.495)	(8.788.782.081)	(19.978.482.576)
Số dư cuối năm	78.774.040.486	43.031.307.898	121.805.348.384
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	74.779.114.520	49.207.194.845	123.986.309.365
Khấu hao trong năm	(12.730.481.815)	(9.193.588.553)	(21.924.070.368)
Số dư cuối năm	62.048.632.705	40.013.606.292	102.062.238.997
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	15.184.626.461	2.612.895.134	17.797.521.595
Tại ngày cuối năm	16.725.407.781	3.017.701.606	19.743.109.387

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 2023 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 2023 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.

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã thế chấp 05 lô thương mại của Dự án Sunshine Riverside để đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.



14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>4.940.092.450.000</b>	<b>(7.868.754.687)</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 Sunshine Sky Villa (i)	1.840.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)	585.000.000.000	(7.868.754.687)	585.000.000.000	(7.746.466.857)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	90.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(3.683.828.931)</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(2.958.458.080)</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iv)	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	<b>5.195.092.450.000</b>	<b>(11.552.583.618)</b>	<b>3.265.092.450.000</b>	<b>(10.704.924.937)</b>

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes.
- (iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 84,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud.
- (iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 m<sup>2</sup> tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá 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 trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	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	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 32.

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	28.855.456.799	28.855.456.799	-	-
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 Đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Các đối tượng khác	17.738.898.927	17.738.898.927	23.700.111.236	23.700.111.236
	<b>82.388.857.610</b>	<b>82.388.857.610</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 chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	29.588.584.344	29.588.584.344	17.231.294.086	17.231.294.086

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

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	258.835.596.567		277.082.762.321	
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	-		13.737.109.092	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	-		4.644.720.000	
	<b>258.835.596.567</b>		<b>295.464.591.413</b>	
<b>Trong đó:</b>				
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	258.835.596.567		281.727.482.321	

(\*) 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 VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	27.907.723.887	33.261.050.905
Trích trước chi phí lãi vay	58.322.032.875	18.262.772.603
Trích trước chi phí khác	791.399.838	488.442.500
	<b>87.021.156.600</b>	<b>52.012.266.008</b>

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.478.545	388.670.686
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	3.214.872.780
	<b>113.965.813</b>	<b>3.603.543.466</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.691.294.308	10.996.049.551
	<b>6.691.294.308</b>	<b>10.996.049.551</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	22.798.236.303	49.472.496.043
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	5.100.051.194
Các khoản phải trả khác	7.223.214.570	5.779.248.553
	<b>295.021.450.873</b>	<b>325.351.795.790</b>

(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.

(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. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.

**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 VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>218.000.000.000</b>	<b>218.000.000.000</b>	<b>970.000.000.000</b>	<b>52.900.000.000</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	36.800.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	180.000.000.000	180.000.000.000	970.000.000.000	16.100.000.000	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	
	<b>218.000.000.000</b>	<b>218.000.000.000</b>	<b>970.000.000.000</b>	<b>52.900.000.000</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	

- (i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac theo Hợp đồng vay số 01/2021/HĐV/KSFGR-APAC 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 2024 theo Phụ lục số 03 ngày 27 tháng 12 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (ii) Phản ánh các khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:
- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET 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 và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. 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 2024 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 163.900.000.000 VND.
  - Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 VND.
  - Hợp đồng vay số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2023. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.



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
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>			
Số dư đầu năm trước	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 đầu năm nay	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>806.793.958.044</u>	<u>3.806.793.958.044</u>
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
Lợi nhuận trong năm	-	12.506.580.206	12.506.580.206
Số dư cuối năm	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>819.300.538.250</u>	<u>3.819.300.538.250</u>

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, 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 12 năm 2023, 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%
	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100%</u>	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>100%</u>

Cổ phiếu

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

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	26.703.816.694	27.423.941.784
	<b>30.304.442.144</b>	<b>31.024.567.234</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> 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 ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.165.278.262	21.068.235.571
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.704.699.756	85.760.230.573
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.288.188.916	18.450.230.842
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	537.301.718	422.016.000
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	33.925.000.000
Doanh thu khác	4.928.181.441	16.903.861.646
	<b>122.623.650.093</b>	<b>176.529.574.632</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	46.003.286.727	86.191.528.234



25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	48.281.539.349	3.130.405.001
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.548.940.139	68.608.184.459
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.137.030.360	17.718.456.649
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	(21.924.088.822)	(5.135.401.603)
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	9.147.199.433
Giá vốn khác	4.309.930.288	15.755.780.795
	<b>79.353.351.314</b>	<b>109.224.624.734</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	-	(17.883.298.705)
Chi phí khấu hao	(18.856.807.200)	4.329.249.042
Chi phí nhân công	28.554.644.232	47.597.677.968
Chi phí dự phòng	1.903.459.172	4.443.976.122
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác	61.554.461.944	114.642.371.134
	<b>73.155.758.148</b>	<b>153.129.975.561</b>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	65.227.706.086	128.187.366.876
	<b>65.227.706.086</b>	<b>128.187.366.876</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	-	120.000.000.000

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	40.059.260.272	18.048.151.727
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	847.658.681	8.517.066.849
	<b>40.906.918.953</b>	<b>26.565.218.576</b>



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nhân viên	28.554.644.232	38.450.478.535
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.067.263.137	3.503.057.935
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.558.561.157	8.921.198.668
- Chi phí khác	641.510.144	1.917.767.249
- Chi phí dự phòng	1.903.459.172	4.443.976.122
	<b>42.725.437.842</b>	<b>57.236.478.509</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí khác	777.618.833	3.570.138.928
	<b>777.618.833</b>	<b>3.570.138.928</b>

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Xử lý tiền đặt cọc cho thuê	474.911.921	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	243.099.337	-
Khác	381.604.148	2.867.292.284
	<b>1.099.615.406</b>	<b>2.867.292.284</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	1.027.775.633	1.400.913.054
Chi phí lãi kinh phí bảo trì	245.415.676	2.717.976.594
Khác	1.783.972.996	(231.456.895)
	<b>3.057.164.305</b>	<b>3.887.432.753</b>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.623.900.132	24.037.656.645
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
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>9.623.900.132</b>	<b>24.328.513.617</b>



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>22.130.480.338</b>	<b>107.100.340.292</b>
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>6.977.138.005</i>	<i>13.087.942.932</i>
<i>Cộng: Khoản chi phí lãi vay vượt mức 30% EBITDA</i>	<i>19.011.882.315</i>	<i>-</i>
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	48.119.500.658	120.188.283.224
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành</b>	<b>9.623.900.132</b>	<b>24.037.656.645</b>

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn bên liên quan từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 07 tháng 6 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Bên liên quan kể từ ngày 22 tháng 9 năm 2023)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

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

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>46.003.286.727</b>	<b>86.191.528.234</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu xây dựng	27.543.845.126	9.281.661
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	18.077.282.668	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	382.158.933	422.016.000
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		-	<b>120.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	Không còn là bên liên quan	120.000.000.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>34.646.957.316</b>	<b>38.680.316.967</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng và cho thuê văn phòng	26.296.869.818	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	5.901.352.064	6.123.396.747
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	811.989.823	1.080.804.066
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	620.262.771	9.293.168.780
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	510.541.931	6.135.263.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	293.213.636	837.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	212.727.273	1.481.481.481
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	13.728.802.778
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		-	<b>169.350.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	169.350.000



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>	<u>Số đầu năm</u>
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>19.805.253.408</b>	<b>43.141.270.256</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	3.305.253.408	5.141.270.256
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	16.500.000.000	38.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>25.846.772.339</b>	<b>439.262.700</b>
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu xây dựng	25.653.509.639	-
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		-	<b>960.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	Không còn là bên liên quan	960.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>39.283.562</b>	<b>75.076.734</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	39.283.562	27.616.438
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	47.460.296
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>29.588.584.344</b>	<b>17.231.294.086</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	28.855.456.799	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	553.828.899	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	179.298.646	-
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 Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	Không còn là bên liên quan	11.707.066.839
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>258.835.596.567</b>	<b>281.727.482.321</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	258.835.596.567	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
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>337.394.000</b>	<b>409.242.500</b>
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500



**Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>4.557.523.490</b>	<b>4.612.143.049</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.683.604.437	1.538.949.488
Bà Đỗ Thu Huyền	1.149.145.651	-
Ông Phan Ích Long	957.046.024	1.062.400.000
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	287.727.378	1.260.407.097
Ông Đỗ Anh Tuấn	240.000.000	240.000.000
Ông Cao Trung Kiên	48.387.097	120.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hưng	48.387.097	120.000.000
Ông Trần Đình Phương	71.612.903	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	71.612.903	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	-	270.386.464
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>240.000.000</b>	<b>240.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	35.806.452	-
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	60.000.000

**33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 960 tỷ VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2020. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên khoản mục thay đổi các khoản phải thu.



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024