Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance)

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
DN: C=VN, S=Hà Nội, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0106771556
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024-03-28 15:25:17
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 55

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 hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0106771556 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

Công ty TNHH Kiểm toán
Deloitte Việt Nam
Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex,
34 Láng Hạ, Phường Láng Hạ,
Quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại : +84 24 7105 0000
Fax : +84 24 6288 5678
www.deloitte.com/vn

Số: 0652/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Tên Deloitte được dùng để chỉ một hoặc nhiều thành viên của Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL" hay "Deloitte Toàn cầu"), và mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu (gọi chung là Tổ chức Deloitte). DTTL và mỗi thành viên trực thuộc là một pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi thành viên trực thuộc chỉ chịu trách nhiệm cho hành vi và thiếu sót của mình, chứ không phải chịu trách nhiệm lẫn nhau. DTTL không cung cấp dịch vụ cho các khách hàng.
Vui lòng xem tại www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

MAKING AN IMPACT THAT MATTERS since 1845

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 09 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay, chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ các đối tác 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.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

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

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**13.032.869.122.941**	**9.123.688.835.854**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**171.150.280.676**	**99.542.366.557**
1.	Tiền	111		154.650.280.676	61.542.366.557
2.	Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.411.837.286.977**	**974.089.717.000**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.407.265.320.977	974.089.717.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	4.571.966.000	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**9.217.025.454.422**	**7.629.310.441.609**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	248.931.874.029	820.461.570.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.666.734.343.763	2.651.388.062.570
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.826.494.938.784	3.451.362.251.797
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.485.642.024.507	713.412.484.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(10.777.726.661)	(7.313.927.646)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**12**	**1.902.515.329.511**	**264.672.523.370**
1.	Hàng tồn kho	141		1.902.515.329.511	264.672.523.370
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**330.340.771.355**	**156.073.787.318**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	277.832.828.593	141.301.965.772
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.424.466.036	9.472.770.497
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	4.083.476.726	5.299.051.049
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**5.212.915.900.461**	**3.477.373.794.128**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.017.691.279.725**	**1.015.890.243.055**
1.	Phải thu dài hạn khác	216	10	1.017.691.279.725	1.015.890.243.055
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**82.193.433.880**	**67.937.505.089**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	68.349.138.287	48.714.107.934
	- Nguyên giá	*222*		*104.361.427.236*	*59.010.494.452*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(36.012.288.949)*	*(10.296.386.518)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	16	13.844.295.593	19.223.397.155
	- Nguyên giá	*228*		*29.928.707.272*	*27.916.507.272*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(16.084.411.679)*	*(8.693.110.117)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**17**	**313.427.568.518**	**88.807.587.756**
	- Nguyên giá	*231*		*429.654.232.169*	*216.240.987.696*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(116.226.663.651)*	*(127.433.399.940)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.767.823.125.266**	**2.046.882.649.276**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.767.823.125.266	2.046.882.649.276
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**1.013.880.724.500**	**252.041.541.920**
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19	255.000.000.000	255.000.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	19	(3.683.828.931)	(2.958.458.080)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	762.564.553.431	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**17.899.768.572**	**5.814.267.032**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	17.899.768.572	5.814.267.032
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**18.245.785.023.402**	**12.601.062.629.982**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.966.670.158.611**	**5.838.702.315.943**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**7.235.381.175.134**	**3.136.206.065.612**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	266.091.570.593	180.612.685.214
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	2.610.435.664.705	698.193.704.555
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	109.324.483.601	106.714.410.694
4.	Phải trả người lao động	314		16.281.515.935	12.045.637.179
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	597.445.878.304	559.432.734.626
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	1.786.708.326	211.535.551.534
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.157.057.790.150	703.729.392.877
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	2.472.790.819.072	659.775.204.485
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.731.288.983.477**	**2.702.496.250.331**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	6.831.163.908	11.671.145.158
2.	Phải trả dài hạn khác	337	24	3.500.150.000.000	2.500.150.000.000
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	222.645.541.320	188.899.000.000
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.662.278.249	1.776.105.173
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**7.279.114.864.791**	**6.762.360.314.039**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**28**	**7.279.114.864.791**	**6.762.360.314.039**
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.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(291.384.769.686)	(215.519.114.523)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.268.136.302.062	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*1.129.247.836.165*	*762.138.693.198*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*138.888.465.897*	*367.109.142.967*
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.302.363.332.415	2.848.631.592.397
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**18.245.785.023.402**	**12.601.062.629.982**

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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**	**31**	**554.618.871.168**	**1.212.591.655.219**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**		**554.618.871.168**	**1.212.591.655.219**
3.	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	259.859.388.692	453.194.157.353
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**294.759.482.476**	**759.397.497.866**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	595.485.016.000	541.478.229.661
6.	Chi phí tài chính	22	35	433.665.051.247	272.853.548.857
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*55.330.413.900*	*49.562.641.353*
7.	Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(65.532.464)
8.	Chi phí bán hàng	25	36	38.178.573.964	19.852.145.860
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	157.526.849.295	220.018.515.627
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**260.874.023.970**	**788.085.984.719**
11.	Thu nhập khác	31		5.720.389.773	10.673.338.335
12.	Chi phí khác	32		7.433.039.714	18.058.782.924
13.	**(Lỗ) khác (40=31-32)**	**40**		**(1.712.649.941)**	**(7.385.444.589)**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**259.161.374.029**	**780.700.540.130**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	55.004.810.827	160.932.365.654
16.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**204.156.563.202**	**619.768.174.476**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		138.888.465.897	367.109.142.967
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		65.268.097.305	252.659.031.509
17	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	463	1.224

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***259.161.374.029***	***780.700.540.130***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	576.210.567	15.950.871.434
	Các khoản dự phòng	03	4.075.342.942	5.388.253.277
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(479.698.117.644)	(626.110.002.667)
	Chi phí lãi vay	06	55.330.413.900	49.562.641.353
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(160.554.776.206)***	***225.492.303.527***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	599.509.919.017	(136.079.226.039)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	118.925.402.624	109.967.495.279
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	1.503.246.137.941	2.979.511.689.615
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(148.616.364.361)	(25.818.568.367)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(433.175.603.977)	(32.912.017.000)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(59.074.569.715)	(30.140.740.032)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(64.357.573.896)	(250.331.862.784)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	170.000.000.000	-
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(406.500.000.000)	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.119.402.571.427***	***2.839.689.074.199***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(466.519.978.121)	(388.688.852.400)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	10.711.076.503	305.057.543.220
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.710.506.966.000)	(2.636.099.901.040)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.942.158.656.316	980.572.280.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.626.785.842.419)	(319.875.977.858)
6.	Tiền thu lãi cho vay	27	660.560.037.512	155.752.401.949
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(2.190.383.016.209)***	***(1.903.282.506.129)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	2.042.249.112.032	1.132.532.160.415
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(899.660.753.131)	(2.346.431.711.758)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.142.588.358.901***	***(1.213.899.551.343)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**71.607.914.119**	**(277.492.983.273)**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**99.542.366.557**	**377.035.349.830**
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**171.150.280.676**	**99.542.366.557**

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là 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 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 355 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 300 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán.
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

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 hợp nhất

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 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 Cổ phần 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 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 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
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, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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 hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này 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.

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất dưới quyền đồng kiểm soát.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được phân bổ dần và ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 và các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc không quá 3 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

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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 cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn 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 chủ yếu bao gồm 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"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine Sky City"); chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn tại địa

chỉ Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Golden River"), hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River 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 nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và 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 và các công ty con 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 và công ty con được xem là thuê hoạt động.

Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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, 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:

	Số năm
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15

Bất động sản đầu tư và khấu hao

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City 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 đã được 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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc thu hồi giá trị của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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, công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí quảng cáo và chi phí quà tặng phát sinh trước khi Công ty và các công ty con bàn giao bất động sản cho khách hàng và được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ theo đường thẳng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn khoản vay.

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 và các công ty con. 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, 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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River 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 cung cấp dịch vụ

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 hợp nhất 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 hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động chứng khoán

Doanh thu hoạt động chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

(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 môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;
(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích. Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu bao gồm khoản phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine Sky City.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty và các công ty con 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. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	6.490.050.931
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.996.244.273.899
Tài sản ngắn hạn khác	37.754.196.642
Tài sản cố định	480.433.166
Tài sản dở dang dài hạn	1.650.533.124.543
Đầu tư tài chính dài hạn	577.998.425.890
Tài sản dài hạn khác	20.712.030.480
	4.290.212.535.551
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	1.800.301.196.535
Nợ dài hạn	477.306.558.000
	2.277.607.754.535
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**2.012.604.781.016**
Cổ đông không kiểm soát [b]	161.008.382.481
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	(11.596.398.535)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**1.840.000.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	6.490.050.931
Tiền chi để mua công ty con	(880.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(873.509.949.069)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con của Công ty với tỷ lệ sở hữu là 74,48% và tỷ lệ biểu quyết là 84,44%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud tại ngày mua như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Tiền	6.684.106.650
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.726.966.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	186.028.840.823
Hàng tồn kho	97.879.075.368
Tài sản ngắn hạn khác	44.644.498.673
Các khoản phải thu dài hạn	1.561.763.000
Tài sản cố định	39.306.266.928
Bất động sản đầu tư	382.411.104.789
Tài sản dở dang dài hạn	-
Đầu tư tài chính dài hạn	278.165.421.566
Tài sản dài hạn khác	5.714.192.629
	1.143.122.236.426
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	86.118.989.821
Nợ dài hạn	-
	86.118.989.821
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	**1.057.003.246.605**
Cổ đông không kiểm soát [b]	227.455.260.233
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	-
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	(69.587.986.372)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	**759.960.000.000**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong năm	
Tiền thu về từ công ty con	6.684.106.650
Tiền chi để mua công ty con	(759.960.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	**(753.275.893.350)**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.039.517.849	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	149.610.762.827	55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	171.150.280.676	**99.542.366.557**

(*) 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).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	**1.407.265.320.977**	**410.189.164.800**		**974.089.717.000**	**117.956.655.000**	
Cổ phiếu (i)	373.739.240.000	410.189.164.800	-	87.375.300.000	117.956.655.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	*194.635.300.000*	*232.297.400.800*	-	*87.375.300.000*	*117.956.655.000*	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	*164.103.940.000*	*161.579.264.000*	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	*15.000.000.000*	*16.312.500.000*	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.033.526.080.977		-	886.714.417.000		-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**767.136.519.431**	**4.571.966.000**	-	-	-	-
b1) Ngắn hạn	**4.571.966.000**	**4.571.966.000**	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	4.571.966.000	4.571.966.000	-	-	-	-
b2) Dài hạn	**762.564.553.431**		-	-		-
Trái phiếu (*)	707.335.733.431		-	-		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	*378.336.995.349*		-	-		-
Công ty Cổ phần Sunshine AM (iii)	*328.998.738.082*		-	-		-
Cổ phiếu ưu đãi	55.228.820.000		-	-		-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (iv)	*55.228.820.000*		-	-		-
	2.174.401.840.408		-	**974.089.717.000**		-

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.

(ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền là 379.937.274.000 VND. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.766.028 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm.

(iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền 349.937.560.000 VND. Trái phiếu có ngày phát hành là ngày 21 tháng 9 năm 2021, ngày đến hạn là ngày 21 tháng 9 năm 2025. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.290.000 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 10,1%/năm.

(iv) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến Trúc Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty nắm giữ với số lượng là 5.552.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần).

(*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày 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.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	124.994.707.707	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	96.833.596.333	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	27.086.141.289	14.158.413.181
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	17.428.700	689.471.859.100
	248.931.874.029	**820.461.570.563**
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	108.615.481.551	705.756.894.581

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	416.762.290.054	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii)	141.391.502.050	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	19.116.425.282	12.213.769.088
	2.666.734.343.763	**2.651.388.062.570**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914

(i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.

(iii) 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.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	773.200.000.000	780.000.000.000
Công ty Cổ phần River Wind (ii)	512.989.616.438	682.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (iii)	493.784.589.041	-
Công ty Cổ phần Yamato E&C (iii)	434.890.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iii)	420.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (iv)	357.970.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (iii)	325.305.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethomes (v)	154.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á (v)	109.150.000.000	-
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	94.998.733.305	542.531.797
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land (v)	77.150.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (vi)	60.572.000.000	60.572.000.000
Công ty Cổ phần KSHomes Premier	9.500.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	1.815.000.000	-
Công ty Cổ phần Great Point	-	906.820.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (vii)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Trí Quân	-	61.427.720.000
	3.826.494.938.784	**3.451.362.251.797**
Trong đó:		
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	960.000.000.000

(i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Golden Great vay theo Hợp đồng số 01/2022/HDCV/DIC-GGT ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 29 tháng 3 năm 2023. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(ii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần River Wind vay theo Hợp đồng số 03/2022/HDCV/DIC-RWD ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 29 tháng 3 năm 2023 và hợp đồng số 04/2022/HDCV/DIC-RWD ngày 30 tháng 6 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 30 tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

Theo các phụ lục hợp đồng đã ký giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation, Công ty Cổ phần Golden Great, Công ty Cổ phần River Wind ("các bên đi vay") ngày 29 tháng 12 năm 2022, trường hợp hết thời hạn vay và không có thỏa thuận gia hạn mà các bên đi vay không thanh toán cho Công ty thì gốc và lãi vay tương ứng sẽ được chuyển đổi thành Cổ phần phổ thông của các bên đi vay tại Công ty TNHH Win Mark - Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy - chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ Lancaster D4 tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm từ 14%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(iv) Chủ yếu phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay theo hợp đồng số 1512/2023/HĐVV/SKV-WDL ngày 15 tháng 12 năm 2023. Thời hạn khoản cho vay là 12 tháng kể từ 15 tháng 12 năm 2023 với lãi suất cho vay là 4%/năm. Bên đi vay được sử dụng khoản vay để phục vụ nhu cầu kinh doanh của bên vay và phù hợp với quy định pháp luật. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(v) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 4%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

(vi) 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 được gia hạn 4 lần với thời gian được gia hạn gần nhất là đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

(vii) 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.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (i)	1.430.868.538.402	4.261.325.753
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus	*613.879.620.499*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	*649.989.778.380*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier	*107.688.873.897*	*4.261.325.753*
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus	*31.171.850.200*	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KS Group	*28.138.415.426*	-
Phải thu ông Dương Văn Phúc về ủy thác đầu tư (ii)	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (iii)	218.218.000.000	-
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iv)	170.030.000.000	4.625.139.273
Phải thu về lãi cho vay	103.022.346.981	276.877.472.608
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (v)	100.092.198.336	-
Phải thu về cổ tức	31.369.210.432	1.628.160.577
Tạm ứng	285.561.435	1.232.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	11.756.168.921	4.788.386.114
	2.485.642.024.507	**713.412.484.325**
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (vi)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	25.463.834.250	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	2.159.445.475	1.315.992.135
	1.017.691.279.725	**1.015.890.243.055**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	298.098.316.648	887.889.760

(i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án Sunshine Golden River, dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa Công ty và các Công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con đã thu hồi các khoản phải thu đến hạn.

(ii) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 0406/2021/HDUT/S.I-DVP ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và ông Dương Văn Phúc - bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Theo phụ lục số PL01/PLHDHT0406/2021/S.I-DVP ngày 01 tháng 6 năm 2023, thời hạn ủy thác đầu tư là 36 tháng kể từ ngày 04 tháng 6 năm 2021. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.

(iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sunshine Sky Villa) – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần KS Group ("KSG") liên quan đến tiền bù trừ công nợ ba bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine ('SSG"). Theo thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 01/TTĐTNV/SKY-SSG-KSG ngày 16 tháng 10 năm 2023, các bên thống nhất rằng KSG sẽ thanh toán cho Sunshine Sky Villa số tiền 218.218.000.000 VND liên quan đến 2.490.000 trái phiếu mà SSG mua lại từ Sunshine Sky Villa. Thời hạn thanh toán là 6 tháng kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2023.

(iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua vốn góp chuyển nhượng, tương đương 6,9% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với ông Đinh Hữu Thảnh theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐC/KSV-ĐHT ngày 12 tháng 8 năm 2023. Giá trị chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.

(v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C ("Sunshine E&C") liên quan đến khách hàng đóng tiền mua căn hộ tại dự án Sunshine Golden River qua Sunshine E&C. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi công nợ nêu trên.

(vi) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh với phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 15 tháng 12 năm 2023:

a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

   Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.

b. Công ty TNHH Dynamic Innovation có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine Sky City.

c. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

d. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty TNHH Dynamic Innovation có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

e. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	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	2.994.776.374	-	(2.994.776.374)	551.333.208	73.920.000	(477.413.208)
	10.777.726.661	**-**	**(10.777.726.661)**	**8.334.283.495**	**1.020.355.849**	**(7.313.927.646)**

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.675.592.912.618	-	4.112.437.098	-
Thành phẩm	188.531.020.790	-	259.878.485.442	-
- Thành phẩm bất động sản (ii)	*184.486.724.204*	-	*259.878.485.442*	-
- Thành phẩm khác	*4.044.296.586*	-	-	-
Hàng hóa	24.072.015.828	-	681.600.830	-
Nguyên vật liệu	14.209.448.110	-	-	-
Công cụ dụng cụ	109.932.165	-	-	-
	1.902.515.329.511	**-**	**264.672.523.370**	**-**

(i) Phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Golden River do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) làm chủ đầu tư.

(ii) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City. Chi tiết thành phẩm bất động sản theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	160.651.729.826	206.590.808.344
Dự án Sunshine Riverside	23.834.994.378	53.287.677.098
	184.486.724.204	**259.878.485.442**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp thành phẩm bất động sản trên (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán của tòa S1 tại thời điểm thế chấp) để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	235.139.728.997	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	29.976.590.968	6.248.297.040
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	7.433.757.083	-
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	1.792.970.000
Tiền thuê mặt bằng trả trước	-	3.063.714.224
Chi phí trả trước khác	3.489.781.545	5.387.424.130
	277.832.828.593	**141.301.965.772**
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	10.601.310.050	-
Chi phí khác	7.298.458.522	5.814.267.032
	17.899.768.572	**5.814.267.032**

(i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí quà tặng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

(ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các khế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	-	518.138.667	3.456.701.804	2.338.372.149
Thuế khác	22.115.763	167.266.428	1.698.771.279	143.048.893	1.745.104.577
	5.299.051.049	**167.266.428**	**2.216.909.946**	**3.599.750.697**	**4.083.476.726**
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	161.092.421	161.027.096.584	152.402.782.939	30.591.980.520
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	1.750.212.949	54.486.672.160	64.357.573.896	63.908.932.318
Thuế thu nhập cá nhân	9.859.672.625	287.750.883	31.963.262.876	36.112.599.890	5.998.086.494
Thuế khác	3.018.542.510	-	5.928.183.436	121.241.677	8.825.484.269
	106.714.410.694	**2.199.056.253**	**253.405.215.056**	**252.994.198.402**	**109.324.483.601**

(*) 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**25.477.545.906**	**33.532.948.546**	**59.010.494.452**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.542.378.047	24.299.741.646	54.842.119.693
Thanh lý, nhượng bán	(203.674.544)	(10.553.760.000)	(10.757.434.544)
Tăng trong năm	302.574.526	963.673.109	1.266.247.635
Số dư cuối năm	**56.118.823.935**	**48.242.603.301**	**104.361.427.236**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**5.508.318.002**	**4.788.068.516**	**10.296.386.518**
Khấu hao trong năm	8.818.139.390	3.616.602.251	12.434.741.641
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.725.785.298	7.465.000.283	15.190.785.581
Thanh lý, nhượng bán	(203.674.544)	(1.705.950.247)	(1.909.624.791)
Số dư cuối năm	**21.848.568.146**	**14.163.720.803**	**36.012.288.949**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**19.969.227.904**	**28.744.880.030**	**48.714.107.934**
Tại ngày cuối năm	**34.270.255.789**	**34.078.882.498**	**68.349.138.287**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 5.167.499.121 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 333.690.279 VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp một số xe ô tô để bảo lãnh đảm bảo thực hiện hợp đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội. Giá trị còn lại của các tài sản cố định này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.564.579.256 VND.

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**27.916.507.272**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	147.800.000
Tăng trong năm	1.864.400.000
Số dư cuối năm	**29.928.707.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**8.693.110.117**
Khấu hao trong năm	7.378.867.544
Tăng do hợp nhất kinh doanh	12.434.018
Số dư cuối năm	**16.084.411.679**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**19.223.397.155**

Tại ngày cuối năm	**13.844.295.593**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.526.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.360.617.629 VND).

17. 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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**164.420.897.763**	**51.820.089.933**	**216.240.987.696**
Tăng do hợp nhất	233.391.727.049	-	233.391.727.049
Điều chỉnh trong năm	(11.189.700.495)	(8.788.782.081)	(19.978.482.576)
Số dư cuối năm	**386.622.924.317**	**43.031.307.852**	**429.654.232.169**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**78.226.205.095**	**49.207.194.845**	**127.433.399.940**
Tăng do hợp nhất	8.030.662.330	-	8.030.662.330
Khấu hao trong năm	(10.043.810.066)	(9.193.588.553)	(19.237.398.619)
Số dư cuối năm	**76.213.057.359**	**40.013.606.292**	**116.226.663.651**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**86.194.692.668**	**2.612.895.088**	**88.807.587.756**
Tại ngày cuối năm	**310.409.866.958**	**3.017.701.560**	**313.427.568.518**

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 hợp nhất. 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.

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	210.515.960.846	9.658.270.804	200.857.690.042	74.457.156.736	3.447.090.575	71.010.066.161
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	121.805.348.384	102.062.238.997	19.743.109.387	141.783.830.960	123.986.309.365	17.797.521.595
Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Place	97.332.922.939	4.506.153.850	92.826.769.089	-	-	-
	429.654.232.169	**116.226.663.651**	**313.427.568.518**	**216.240.987.696**	**127.433.399.940**	**88.807.587.756**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Tại ngày 26 tháng 01 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã thế chấp 05 lô thương mại của Dự án Sunshine Riverside để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.459.617.475.972	1.974.026.672.706
Dự án Sunshine Golden River (ii)	230.643.017.614	-
Dự án Sân golf Hòn Rơm (iii)	77.562.631.680	72.855.976.570
	2.767.823.125.266	**2.046.882.649.276**

(i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long (từ tháng 3 năm 2022) và cho lô đất B4 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(ii) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội. Dự án được thực hiện căn cứ theo Quyết định số 2870/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 và Quyết định số 6644/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III. Dự án bao gồm Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và Nhà liền kề có sân vườn với tổng diện tích là 9.004 m2.

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã thế chấp một phần tài sản tại Dự án Sunshine Golden River để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Giao dịch Thủ đô.

(iii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án Sân golf và khu resort tại Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận ("Dự án Sân golf Hòn Rơm").

Trong năm, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	44.712.112.852	114.805.619.470
Dự án Sunshine Golden River	87.681.578.423	Chưa là Công ty con
	132.393.691.275	**114.805.619.470**

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	255.000.000.000	**(3.683.828.931)**	**255.000.000.000**	**(2.958.458.080)**

(i) 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 m2 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 niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	111.591.329.438	111.591.329.438	96.041.893.676	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	27.500.087.467	27.500.087.467	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	11.434.812.225	11.434.812.225	-	-
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Các đối tượng khác	101.057.890.394	101.057.890.394	58.356.273.630	58.356.273.630
	266.091.570.593	**266.091.570.593**	**180.612.685.214**	**180.612.685.214**
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	137.594.372.274	137.594.372.274	116.414.890.621	116.414.890.621

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	1.347.158.833.347	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	998.240.703.037	402.729.113.142
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)	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
Các đối tượng khác	6.200.531.754	4.644.720.000
	2.610.435.664.705	**698.193.704.555**
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	262.419.514.784	281.727.482.321

(i) 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.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	357.370.655.229	354.317.460.238
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	121.466.989.043	137.429.726.032
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (iii)	31.589.600.000	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	78.375.217.202	22.171.991.546
Trích trước tiền thuê văn phòng	-	11.364.575.753
Khác	8.643.416.830	2.559.381.057
	597.445.878.304	**559.432.734.626**
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	321.410.596.958	321.465.651.833

(i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.

(ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất cố định 12%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận (xem Thuyết minh số 24 và số 35).

(iii) Phản ánh khoản trích trước tiền sử dụng đất phải nộp khi Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty chuyển nhượng một phần lô đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bên thứ ba.

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	1.076.468.363	204.017.507.075
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	354.550.772	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	3.214.872.780
Khác	251.201.923	-
	1.786.708.326	**211.535.551.534**
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.831.163.908	11.671.145.158
	6.831.163.908	**11.671.145.158**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a. Ngắn hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	750.000.000.000	-
Ông Dương Văn Phúc	(ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì	(iii)	65.744.183.214	84.974.200.482
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	(i)	43.479.452.054	-
Nhận đặt cọc ngắn hạn		5.370.155.383	5.100.051.194
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	(iv)	-	332.841.163.159
Các khoản phải trả khác		27.463.999.499	15.813.978.042
		1.157.057.790.150	**703.729.392.877**
b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	(v)	3.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân		*1.000.000.000.000*	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ		*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Minerva Land		*637.500.000.000*	*637.500.000.000*
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang		*625.000.000.000*	*625.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An		*600.000.000.000*	*600.000.000.000*
Khác		150.000.000	150.000.000
		3.500.150.000.000	**2.500.150.000.000**
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)		-	332.841.163.159

(i) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa ("Bên nhận góp vốn") đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Thương mại Thành Công ("Bên góp vốn") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 28 tháng 3 năm 2023. Thời hạn hợp tác là 01 năm kể từ ngày bên nhận hợp tác nhận được khoản góp vốn đầu tiên. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh, đầu tư theo phương thức phân chia lợi nhuận (trước thuế) của Dự án. Đối với mỗi Dự án, tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn đầu tư. Bên nhận góp vốn đảm bảo rằng lợi nhuận phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp cộng lợi ích tăng thêm. Theo phụ lục số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 01 tháng 4 năm 2023, lợi ích tăng thêm không thấp hơn 11,5%/năm, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư/kinh doanh của dự án. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, các bên đã

góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 11,5%/năm với tổng giá trị là 43.479.452.054 VND.

(ii) 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.

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

(iv) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine Sky City do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn ("Sunshine Sài Gòn") trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo. Công nợ này đã được trả bằng tiền trong năm 2023.

(v) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2023, các bên đã gsóp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 12%/năm đến 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm đến 14,55%/năm với tổng giá trị 334.631.506.851 VND và đã thanh toán 213.164.517.808 VND (xem Thuyết minh 22 và 35).

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các thành phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine Sky City, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	VND				VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**358.456.760.364**	**358.456.760.364**	**12.760.302.159**	**1.326.335.512.032**	**401.341.160.484**	**1.296.211.414.071**	**1.296.211.414.071**
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	115.813.818.207	115.813.818.207	-	258.030.707.436	214.180.138.172	159.664.387.471	159.664.387.471
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	6.910.302.159	-	5.463.275.559	1.447.026.600	1.447.026.600
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	36.800.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	-	-	-	88.397.715.617	88.397.715.617	-	-
Vay cá nhân	24.642.942.157	24.642.942.157	-	9.907.088.979	34.550.031.136	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	-	5.850.000.000	-	5.850.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 27)	**301.318.444.121**	**301.318.444.121**	**214.104.426.195**	**941.216.616.680**	**280.060.081.995**	**1.176.579.405.001**	**1.176.579.405.001**
	659.775.204.485	**659.775.204.485**	**226.864.728.354**	**2.267.552.128.712**	**681.401.242.479**	**2.472.790.819.072**	**2.472.790.819.072**

(i) Phản ánh 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. Trong kỳ, 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. 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 21 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.

(ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng kèm theo với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 12,8%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và VPBank.

Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 03 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay được bảo đảm bằng:

a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà tại Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 03 Giấy chứng nhận. Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m2 (xem Thuyết minh 18);

b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (xem Thuyết minh 18).

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm			Số cuối năm	
	VND				VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	**490.217.444.121**	**490.217.444.121**	**691.410.984.195**	**736.280.600.000**	**518.684.081.995**	**1.399.224.946.321**	**1.399.224.946.321**
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	490.217.444.121	490.217.444.121	-	70.092.000.000	288.349.000.000	271.960.444.121	271.960.444.121
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) (ii)	-	-	691.410.984.195	666.188.600.000	230.335.081.995	1.127.264.502.200	1.127.264.502.200
	490.217.444.121	**490.217.444.121**	**691.410.984.195**	**736.280.600.000**	**518.684.081.995**	**1.399.224.946.321**	**1.399.224.946.321**
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	301.318.444.121	301.318.444.121				1.176.579.405.001	1.176.579.405.001
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	188.899.000.000	188.899.000.000				222.645.541.320	222.645.541.320

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 26. Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:

a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11,9%/năm đến 15,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, thời hạn cho vay là 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

(ii) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022. Hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND (bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019). Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày HD Bank giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được sử dụng mục đích cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas L/C nội địa để thanh toán chi phí để thực hiện đầu tư Dự án Nhà ở cao tầng – khu Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội – tên thương mại là Sunshine Golden River); thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019 và Phụ lục hợp đồng số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25 tháng 02 năm 2020. Chi tiết như sau: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền lợi, lợi ích khác phát sinh từ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 138/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 21 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 194.500.000.000 VND; toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (20.000.000 cổ phần); các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa hoặc Bên thứ ba;

- 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;

- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động khác từ Dự án Sunshine Golden River của bên bảo đảm mở tại HDBank;

- Toàn bộ các tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HDCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;

- Toàn bộ các tài sản quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ và tư vấn môi giới bất động sản số 0605/HDDVTV/SKYVILLA-EC ký ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C;

- Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm về việc mua bán căn hộ tại Dự án Sunshine Golden River được Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng;

- 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa do Công ty nắm giữ.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.176.579.405.001	301.318.444.121
Trong năm thứ hai	193.430.360.880	188.899.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	29.215.180.440	-
	1.399.224.946.321	**490.217.444.121**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.176.579.405.001	301.318.444.121
Số phải trả sau 12 tháng	**222.645.541.320**	**188.899.000.000**

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Số dư đầu năm trước	**3.000.000.000.000**	**51.959.563.213**	**765.387.248.909**	**2.428.157.238.497**	**6.245.504.050.619**
Trích quỹ trong năm	-	-	(3.248.555.711)	(3.122.410.579)	(6.370.966.290)
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.109.142.967	252.659.031.209	619.768.174.176
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(267.478.677.736)	-	170.937.733.270	(96.540.944.466)
Số dư cuối năm trước	**3.000.000.000.000**	**(215.519.114.523)**	**1.129.247.836.165**	**2.848.631.592.397**	**6.762.360.314.039**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Số dư đầu năm nay	**3.000.000.000.000**	**(215.519.114.523)**	**1.129.247.836.165**	**2.848.631.592.397**	**6.762.360.314.039**
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (*)	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm nay	**3.000.000.000.000**	**(291.384.769.686)**	**1.268.136.302.062**	**3.302.363.332.415**	**7.279.114.864.791**

(*) Phản ánh các khoản điều chỉnh hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được điều chỉnh cho khoản chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào các công ty này và giá trị tài sản thuần của các công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04, không bao gồm các khoản lợi nhuận chưa thực hiện.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, vốn đầu tư và 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%
	3.000.000.000.000	**100%**	**3.000.000.000.000**	**100%**

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.

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	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
	30.304.442.144	**31.024.567.234**

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm khoản tiền thuê 8.262,2 m^2 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.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Môi giới và kinh doanh chứng khoán
- Hoạt động thầu phụ
- Các hoạt động kinh doanh khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	9.129.386.434.148	1.433.200.237.389	301.510.112.974	224.110.700.040	11.088.207.484.551
Tài sản không phân bổ					7.157.577.538.851
Tổng cộng tài sản	**9.129.386.434.148**	**1.433.200.237.389**	**301.510.112.974**	**224.110.700.040**	**18.245.785.023.402**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	3.019.040.535.359	3.064.640.414	258.835.596.567	50.290.901.401	3.331.231.673.741
Nợ phải trả không phân bổ					7.635.438.484.870
Tổng cộng nợ phải trả	**3.019.040.535.359**	**3.064.640.414**	**258.835.596.567**	**50.290.901.401**	**10.966.670.158.611**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	6.034.407.679.440	1.761.617.549.132	335.430.249.568	26.205.863.651	8.157.661.341.791
Tài sản không phân bổ					4.443.401.288.191
Tổng cộng tài sản	**6.034.407.679.440**	**1.761.617.549.132**	**335.430.249.568**	**26.205.863.651**	**12.601.062.629.982**
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	5.036.720.451.547	273.221.544.660	277.082.762.321	9.024.278.440	5.596.049.036.968
Nợ phải trả không phân bổ					242.653.278.975
Tổng cộng nợ phải trả	**5.036.720.451.547**	**273.221.544.660**	**277.082.762.321**	**9.024.278.440**	**5.838.702.315.943**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	359.598.018.597	81.957.304.788	50.704.699.756	62.358.848.027	554.618.871.168
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(157.687.743.865)	(8.801.638.256)	(45.548.940.139)	(47.821.066.432)	(259.859.388.692)
Chi phí hoạt động bộ phận	(159.380.441.602)	(36.324.981.657)	-	-	(195.705.423.259)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**42.529.833.130**	**36.830.684.875**	**5.155.759.617**	**14.537.781.595**	**99.054.059.217**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	595.485.016.000
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(433.665.051.247)
Lỗ khác	-	-	-	-	(1.712.649.941)
Lợi nhuận trước thuế					**259.161.374.029**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(55.004.810.827)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**204.156.563.202**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	468.572.305.704	592.308.903.361	85.760.230.573	65.950.215.581	1.212.591.655.219
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(205.625.177.427)	(140.380.691.236)	(68.608.184.459)	(38.580.104.231)	(453.194.157.353)
Chi phí hoạt động bộ phận	(98.413.307.133)	(141.457.354.354)	-	-	(239.870.661.487)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	**164.533.821.144**	**310.470.857.771**	**17.152.046.114**	**27.370.111.350**	**519.526.836.379**
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	541.478.229.661
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(272.919.081.321)
Lỗ khác	-	-	-	-	(7.385.444.589)
Lợi nhuận trước thuế					**780.700.540.130**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(160.932.365.654)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**619.768.174.476**

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	350.386.669.577	455.261.143.027
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	81.957.304.788	592.308.903.361
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.704.699.756	85.760.230.573
Doanh thu cung cấp dịch vụ phần mềm	31.381.096.441	-
Doanh thu sản xuất thiết bị công nghệ cao	14.000.000.000	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	33.925.000.000
Doanh thu hoạt động khác	26.189.100.606	45.336.378.258
	554.618.871.168	**1.212.591.655.219**
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	133.336.153.047	637.597.739.782

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	177.643.848.661	194.230.927.709
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.548.940.139	68.608.184.459
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	18.109.793.213	-
Giá vốn sản xuất thiết bị công nghệ cao	12.948.369.974	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	8.801.638.256	140.380.691.236
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	9.147.199.433
Giá vốn khác	(3.193.201.551)	40.827.154.516
	259.859.388.692	**453.194.157.353**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	45.939.078.518	79.972.388.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	198.497.880.939	162.170.400.379
Chi phí khấu hao	1.778.097.316	15.950.871.434
Chi phí nhân công	90.061.601.777	280.849.578.951
Chi phí dự phòng	1.945.232.248	4.617.653.285
Chi phí khác	22.244.867.444	39.114.715.037
	360.466.758.242	**582.675.608.026**

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	423.227.741.882	420.378.308.382
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	110.880.176.093	109.310.897.107
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	56.227.276.425	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.149.821.600	11.789.024.172
	595.485.016.000	**541.478.229.661**
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	10.372.916.431	120.000.000.000

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	379.765.068.494	216.222.246.581
Chi phí lãi vay	55.330.413.900	49.562.641.353
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(1.799.305.149)	770.599.992
Khác	368.874.002	6.298.060.931
	433.665.051.247	**272.853.548.857**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	19.720.114.417	12.233.936.513
- Chi phí quảng cáo	15.055.896.000	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	314.248.117	1.834.712.963
- Chi phí nhân viên kinh doanh	1.612.939.644	440.150.000
- Chi phí khác	1.475.375.786	5.343.346.384
	38.178.573.964	**19.852.145.860**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân viên	87.401.805.101	139.049.605.835
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.178.902.734	11.787.111.540
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.729.158.088	47.187.471.576
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.873.799.015	4.443.976.122
- Chi phí khác	17.343.184.357	17.550.350.554
	157.526.849.295	**220.018.515.627**

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	55.004.810.827	158.381.539.205
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	2.550.826.449
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**55.004.810.827**	**160.932.365.654**

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	138.888.465.897	367.109.142.967
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	138.888.465.897	367.109.142.967
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**463**	**1.224**

39. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 khoảng 2.413 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 5.503 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	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-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
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)
Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Công ty TNHH SIPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2022)
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)
Công ty Cổ phần S-Decoro	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 là bên liên quan kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2023)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2023)
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2023)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	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

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Cung cấp dịch vụ		**133.336.153.047**	**637.597.739.782**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí 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	18.077.282.668	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	18.053.600.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	12.314.352.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10.870.488.889	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	9.312.332.000	53.693.012.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	9.028.269.303	45.220.547.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu dịch vụ bảo trì và phần mềm	6.460.389.932	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.742.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	3.482.810.000	509.589.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.571.766.969	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.469.381.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.124.213.333	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	1.411.662.222	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	831.840.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	745.890.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	613.870.672	124.103.520.618
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn thương mại	382.158.933	422.016.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	292.162.857.341
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	25.617.124.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	Không còn là bên liên quan	7.479.452.000
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu phí môi giới	Không còn là bên liên quan	2.620.109.589
Doanh thu hoạt động tài chính		**10.372.916.431**	**120.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	10.372.916.431	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay	Không còn là bên liên quan	120.000.000.000

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		**540.277.962.588**	**171.700.428.425**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới bất động sản, chi phí khác	515.735.283.441	119.269.148.473
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ	10.268.715.770	10.614.759.600
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý, vận hành toà nhà, cho thuê và dịch vụ quản lý toà nhà	6.093.392.064	7.943.987.132
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	3.398.070.453	9.293.168.780
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua hàng hóa dịch vụ	3.009.960.000	-
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	1.261.998.929	1.080.804.066
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 thuê sàn thương mại	-	1.275.813.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.481.481.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị cho dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	-	837.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí phát hành thẻ cư dân và mua vật tư	-	39.800.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	13.728.802.778
Mua sắm tài sản cố định		**-**	**1.619.344.256**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua sắm tài sản cố định	-	1.241.904.438
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	244.131.818
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	133.308.000
Bán tài sản tài chính		**4.230.109.370.345**	**9.048.195.665.387**
Công ty Cổ phần KS Group	Bán trái phiếu chưa niêm yết	3.956.662.550.345	9.048.195.665.387
Công ty Cổ phần KS Group	Bán cổ phiếu chưa niêm yết	273.446.820.000	-
Mua tài sản tài chính		**4.102.864.007.577**	**9.211.994.603.932**
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu chưa niêm yết	4.102.864.007.577	9.211.994.603.932
Vay trong năm		**88.397.715.617**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản đi vay	88.397.715.617	-
Trả nợ gốc vay		**88.397.715.617**	**-**
Công ty Cổ phần KS Group	Trả nợ gốc vay	88.397.715.617	-

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

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		**108.615.481.551**	**705.756.894.581**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	33.577.270.957	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	25.653.509.639	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	17.808.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	10.981.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.742.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.603.427.400	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.351.862.813	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.077.070.400	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.697.499.222	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.452.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	554.000.524	688.764.974.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	420.854.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	273.976.900	-
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp dịch vụ	78.364.596	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	41.250.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	19.041.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	17.339.800	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	88.900	500.026.302
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	16.052.631.579

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		**84.446.665.125**	**92.023.816.774**
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	67.946.665.125	54.023.816.774
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	16.500.000.000	38.000.000.000
Đầu tư tư nắm giữa đến ngày đáo hạn ngắn hạn		**4.200.000.000**	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	4.200.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh		**358.739.240.000**	**87.375.300.000**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	194.635.300.000	87.375.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	164.103.940.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		**707.335.733.431**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	378.336.995.349	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	328.998.738.082	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		**1.929.345.515.453**	**2.303.744.043.914**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	**960.000.000.000**
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
Phải thu ngắn hạn khác		**298.098.316.648**	**887.889.760**
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	218.218.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	28.138.415.426	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	31.865.772.780	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	9.194.873.972	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	6.917.558.153	812.813.026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	3.603.316.316	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	160.380.001	27.616.438
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	47.460.296

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Người mua trả tiền trước		**262.419.514.784**	**281.727.482.321**
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
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	2.015.520.407	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	1.568.397.810	4.644.720.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		**321.410.596.958**	**321.465.651.833**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	321.056.409.333
Công ty Cổ phần KSGroup	Lãi vay phải trả	988.116.931	-
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
Phải trả người bán ngắn hạn		**137.594.372.274**	**116.414.890.621**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	82.735.872.639	96.041.893.676
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 Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	11.434.812.225	143.972.640
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	8.270.228.743	1.008.128.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí quản lý, vận hành dự án và dịch vụ vệ sinh	3.775.704.646	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	1.000.321.298	3.924.227.247
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	906.838.485	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	582.655.318	576.527.919
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	32.482.121	-
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
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	-	1.413.074.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000
Phải trả ngắn hạn khác		**-**	**332.841.163.159**
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	-	332.841.163.159

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:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	**4.557.523.490**	**4.612.143.049**
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 Tuân	-	270.386.464
Ban Kiểm soát	**240.000.000**	**240.000.000**
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

41. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm không bao gồm 960.000.000.000 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	**Đỗ Thị Định**
Người lập biểu/Kế toán trưởng	**Tổng Giám đốc**

Ngày 20 tháng 3 năm 2024