

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ - Q4/2023

Cho kỳ hoạt động năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính Quý 4/2023 của Công ty cho năm hoạt động 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 đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/05/2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/05/2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/05/2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/05/2023)

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 03 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 03 năm 2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động năm 2023 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 riêng Quý 4 năm 2023. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2023 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính quý 4 năm 2023 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định

Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		477.272.000.933	1.511.895.620.412
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	20.759.040.677	49.453.910.440
1. Tiền	111		4.259.040.677	11.453.910.440
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		432.258.244.147	1.395.111.332.493
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	40.989.163.372	32.072.092.066
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	309.510.577.378	343.796.089.275
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	30.403.890.215	5.985.078.798
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.217.386.818)	(7.313.927.646)
III. Hàng tồn kho	140	9	24.204.875.146	57.967.443.426
1. Hàng tồn kho	141		24.204.875.146	57.967.443.426
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		49.840.963	9.362.934.053
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		49.840.963	4.810.982.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	4.463.518.433
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	-	88.432.635
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.222.463.028.542	3.300.704.936.611
I. Tài sản cố định	220		17.000.145.907	27.825.329.978
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	16.249.278.326	26.721.129.062
- Nguyên giá	222		21.701.871.154	31.165.742.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.452.592.828)	(4.444.613.273)
2. Tài sản cố định vô hình	227		750.867.581	1.104.200.916
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(849.132.419)	(495.799.084)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	19.743.109.387	17.797.521.595
- Nguyên giá	231		121.805.348.384	141.783.830.960
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.062.238.997)	(123.986.309.365)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	5.184.610.112.040	3.254.387.525.063
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.850.092.450.000	3.010.092.450.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		90.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.482.337.960)	(10.704.924.937)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.109.661.208	694.559.975
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.109.661.208	694.559.975
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.699.735.029.475	4.812.600.557.023

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.879.233.976.309	1.005.806.598.979
I. Nợ ngắn hạn	310		1.871.639.182.581	993.751.450.008
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	82.388.857.610	71.201.679.959
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	258.835.596.567	295.464.591.413
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	9.805.169.022	24.026.598.841
4. Phải trả người lao động	314		3.352.986.096	4.090.974.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	87.021.156.600	52.012.266.008
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	113.965.813	3.603.543.466
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	295.021.450.873	325.351.795.790
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	1.135.100.000.000	218.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		7.594.793.728	12.055.148.971
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	6.691.294.308	10.996.049.551
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	903.499.420	1.059.099.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.820.501.053.166	3.806.793.958.044
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.820.501.053.166	3.806.793.958.044
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		820.501.053.166	806.793.958.044
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		806.793.958.044	724.022.131.369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		13.707.095.122	82.771.826.675
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.699.735.029.475	4.812.600.557.023


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND			
			Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	73.486.327.162	28.281.508.078	122.623.650.093	176.529.574.632
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		73.486.327.162	28.281.508.078	122.623.650.093	176.529.574.632
3. Giá vốn hàng bán	11	23	52.206.408.790	(6.548.399.435)	79.353.351.314	109.224.624.734
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		21.279.918.372	34.829.907.513	43.270.298.779	67.304.949.898
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	2.127.506.014	32.456.822.753	65.227.706.086	128.187.366.876
6. Chi phí tài chính	22	25	14.752.825.708	5.489.287.809	39.836.673.295	26.565.218.576
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23	14.420.010.959	5.307.156.167	40.059.260.272	18.048.151.727
7. Chi phí bán hàng	25	26	142.258.650	1.294.861.843	777.618.833	3.570.138.928
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	10.437.793.155	14.542.604.716	42.399.735.924	57.236.478.509
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		(1.925.453.127)	45.959.975.898	25.483.976.813	108.120.480.761
10. Thu nhập khác	31		(199.725.378)	2.172.959.901	1.099.615.406	2.867.292.284
11. Chi phí khác	32		912.371.509	(1.023.032.929)	3.057.164.305	3.887.432.753
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(1.112.096.887)	3.195.992.830	(1.957.548.899)	(1.020.140.469)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.037.550.014)	49.155.968.728	23.526.427.914	107.100.340.292
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	3.444.036.121	11.353.910.737	9.819.332.792	24.328.513.617
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		(6.481.586.135)	37.802.057.991	13.707.095.122	82.771.826.675


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	23.526.427.914	107.100.340.292
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	(18.856.807.231)	4.329.249.043
Các khoản dự phòng	03	1.525.272.195	12.961.042.971
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(65.227.706.086)	(128.187.366.876)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	40.059.260.272	18.048.151.727
Các khoản điều chỉnh khác	07	(243.099.337)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(19.216.652.273)	14.251.417.157
Thay đổi các khoản phải thu	09	5.511.318.599	239.464.707.545
Thay đổi hàng tồn kho	10	33.762.568.280	16.896.337.379
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(48.857.712.934)	(123.146.064.845)
Thay đổi chi phí trả trước	12	4.346.040.789	(4.064.160.673)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(135.844.877)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(24.559.420.224)	(116.055.210.486)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(49.013.857.763)	27.211.181.200
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	(1.089.888.819)	(274.910.152)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	9.090.909.090	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(970.000.000.000)	(320.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	65.217.967.729	128.265.383.315
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(896.781.012.000)	(192.009.526.837)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2023	Năm 2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	970.000.000.000	180.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(52.900.000.000)	(26.625.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	917.100.000.000	153.375.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(28.694.869.763)	(11.423.345.637)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	49.453.910.440	60.877.256.077
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	20.759.040.677	49.453.910.440

Trần Thị Hằng
Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4 NĂM 2023

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần tập đoàn REAL TECH là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 05 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, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 80 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 100 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 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%	Kinh doanh chứng khoán
Công ty cổ phần phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	Hà Nội	10,00%	10,00%	Dịch vụ thương mại điện tử, kinh doanh máy vi tính, thiết bị ngoại vi; tư vấn, môi giới, đấu giá kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán quý 4 năm 2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 4 năm 2023, báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 4 năm 2023 và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA QUÝ 4 NĂM 2023 VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 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 quý 4 năm 2023.

Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023 được lập cho năm 2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động của năm 2023. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của 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”), hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm 2023.

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

Bất động sản đầu tư

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

Các khoản trả trước

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

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

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	338.413.256	5.863.906.435
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.920.627.421	5.590.004.005
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	<u>20.759.040.677</u>	<u>49.453.910.440</u>

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	15.013.422.083	17.941.678.885
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	25.975.741.289	14.130.413.181
	<u>40.989.163.372</u>	<u>32.072.092.066</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	25.846.772.339	439.262.700

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	141.391.502.050	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	8.000.464.404	8.365.839.707
	<u>309.510.577.378</u>	<u>343.796.089.275</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60.572.000.000	60.572.000.000
	<u>60.572.000.000</u>	<u>1.020.572.000.000</u>
Trong đó:		
Phải thu từ cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	-	960.000.000.000

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản phải thu cợ 960 tỷ của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake đã chuyển nhượng cổ phần sang cho Công ty.
Phản ánh khoản phải thu từ Ông Nguyễn Xuân Lượng ("bên nhận đặt cọc" với lãi suất 12,5% cho đến khi bên nhận cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu ngắn hạn khác	30.403.890.215	1.359.939.525
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.625.139.273
	<u>30.403.890.215</u>	<u>5.985.078.798</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	-	75.076.734

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm bất động sản	23.834.994.378	-	53.287.677.098	-
Hàng hóa	369.880.768	-	567.329.230	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	4.112.437.098	-
	<u>24.204.875.146</u>	<u>-</u>	<u>57.967.443.426</u>	<u>-</u>

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

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

	01/01/2023	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	66.316.872	-	66.316.872	-
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	-	22.115.763	-
	88.432.635	-	88.432.635	-
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	9.293.183.608	8.755.273.381	537.910.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.958.893.668	9.819.332.792	24.625.737.096	9.152.489.364
Thuế thu nhập cá nhân	67.705.173	1.566.737.678	1.519.673.420	114.769.431
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	110.639.351	110.639.351	-
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	24.026.598.841	20.793.893.429	35.015.323.248	9.805.169.022

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	89.963.740.981	51.820.089.979	141.783.830.960
Điều chỉnh trong năm	1.573.461.724	(21.551.944.300)	(19.978.482.576)
Số dư cuối năm	91.537.202.705	30.268.145.679	121.805.348.384
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	74.779.114.520	49.207.194.845	123.986.309.365
Khấu hao trong năm	32.680.405	(21.956.750.773)	(21.924.070.368)
Số dư cuối năm	74.811.794.925	27.250.444.072	102.062.238.997
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	15.184.626.461	2.612.895.134	17.797.521.595
Tại ngày cuối năm	16.725.407.780	3.017.701.607	19.743.109.387

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	4.850.092.450.000	(7.868.754.687)	3.010.092.450.000	(7.746.466.857)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty cổ phần Chứng khoán SMARTMIND (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	1.840.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	585.000.000.000	(7.868.754.687)	585.000.000.000	(7.746.466.857)
Đầu tư vào đơn vị khác	345.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud (iii)	90.000.000.000	-	-	-
	5.195.092.450.000	(10.482.337.960)	3.265.092.450.000	(10.704.924.937)

(i) Trong năm Công ty đã nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa

(ii) 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).

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty nắm giữ 10% cổ phần tại Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	28.855.456.799	28.855.456.799	-	-
Công ty cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Công ty cổ phần đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Các đối tượng khác	17.738.898.927	17.738.898.927	23.700.111.236	23.700.111.236
	82.388.857.610	82.388.857.610	71.201.679.959	71.201.679.959
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)	29.588.584.344	29.588.584.344	17.231.294.086	17.231.294.086

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
		VND		VND
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes		258.835.596.567		277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside		-		13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		-		4.644.720.000
		258.835.596.567		295.464.591.413
Trong đó:				
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 29)		258.835.596.567		281.727.482.321

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
		VND		VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng		27.907.723.887		33.261.050.905
Trích trước chi phí lãi vay		58.322.032.875		18.262.772.603
Khác		791.399.838		488.442.500
		87.021.156.600		52.012.266.008

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.478.545	388.670.686
Doanh thu cho thuê mặt bằng	<u>104.487.268</u>	<u>3.214.872.780</u>
	<u>113.965.813</u>	<u>3.603.543.466</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	<u>6.691.294.308</u>	<u>10.996.049.551</u>
	<u>6.691.294.308</u>	<u>10.996.049.551</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Kinh phí bảo trì	22.798.236.303	49.472.496.043
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	5.100.051.194
Các khoản phải trả khác	<u>272.223.214.570</u>	<u>270.779.248.553</u>
	<u>295.021.450.873</u>	<u>325.351.795.790</u>

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong kỳ		31/12/2023	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát 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 TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	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
	218.000.000.000	218.000.000.000	970.000.000.000	52.900.000.000	1.135.100.000.000	1.135.100.000.000

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>			
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Lợi nhuận trong năm	-	82.771.826.675	82.771.826.675
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
<i>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
Lợi nhuận trong kỳ	-	13.707.095.122	13.707.095.122
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	820.501.053.166	3.820.501.053.166

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 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			
	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu	31/12/2023	01/01/2023
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 mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu

22. DOANH THU

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.165.278.262	21.068.235.571
Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	50.704.699.756	97.635.955.443
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.288.188.916	18.450.230.842
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	4.309.930.288	4.439.785.998
Doanh thu khác	1.155.552.871	34.935.366.778
	<u>122.623.650.093</u>	<u>176.529.574.632</u>
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	46.003.286.727	86.191.528.234

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản (bao gồm cả điều chỉnh giá vốn)	48.281.539.349	3.130.405.002
Giá vốn Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	45.548.940.139	79.924.179.256
Giá vốn - dịch vụ chi thuê mặt bằng	3.137.030.360	17.718.456.649
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	4.309.930.288	4.439.785.998
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư (bao gồm cả điều chỉnh giá vốn)		
Giá vốn khác	(21.924.088.822)	4.011.797.829
	<u>79.353.351.314</u>	<u>109.224.624.734</u>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	65.227.706.086	128.187.366.876
	<u>65.227.706.086</u>	<u>128.187.366.876</u>
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	56.876.712.327	120.000.000.000

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	40.059.260.272	18.048.151.727
Trích lập/ hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(222.586.977)	8.517.066.849
	39.836.673.295	26.565.218.576

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	28.228.942.314	38.450.478.535
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.558.561.157	8.921.198.668
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.903.459.172	4.443.976.122
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.067.263.137	3.503.057.935
- Chi phí khác	641.510.144	1.917.767.249
	42.399.735.924	57.236.478.509
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	642.146.428	
- Chi phí khác	135.472.405	3.570.138.928
	777.618.833	3.570.138.928

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	9.819.332.792	24.328.513.617
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.819.332.792	24.328.513.617

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với tổng số tiền khoảng 28,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 34,6 tỷ VND).

29. 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 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 Thương	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 đầu tư công nghệ UNICLOUD	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn bên liên quan từ ngày 01/11/2023)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 29/12/2023)
Công ty Cổ phần S-Decoro	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 TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 03/03/2023)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Chứng khoán SMART MIND (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Công ty con của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc

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

		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		46.003.286.727	86.191.528.234
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 Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	382.158.933	422.016.000
Doanh thu hoạt động tài chính		56.876.712.327	120.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	56.876.712.327	120.000.000.000
Mua hàng hóa, dịch vụ		34.646.957.316	38.680.316.967
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	5.901.352.064	6.123.396.747
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	620.262.771	9.293.168.780
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	811.989.823	1.080.804.066
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	212.727.273	1.481.481.481
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	510.541.931	6.135.263.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng, dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống	293.213.636	837.400.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thuê văn phòng, chi phí thi công xây dựng	26.296.869.818	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	-	13.728.802.778
Mua sắm tài sản cố định		-	169.350.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	169.350.000

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2023

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Nội dung số dư	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		-	38.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương	-	38.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		25.846.772.339	439.262.700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	25.653.509.639	-
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	-	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		-	75.076.734
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	47.460.296
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	27.616.438
Phải trả người bán ngắn hạn		29.588.584.344	17.231.294.086
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thi công	28.855.456.799	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	179.298.646	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công	553.828.899	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	-	11.707.066.839
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công dự án	-	3.924.227.247
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Chi phí phải trả dịch vụ	-	1.600.000.000
Người mua trả tiền trước		258.835.596.567	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)	258.835.596.567	277.082.762.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	-	4.644.720.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		337.394.000	409.242.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mềm non (voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2024