

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 38/2024/RTG-CBTT

Hà Nội, ngày 16 tháng 09 năm 2024

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
Quý cổ đông**

1. Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech
2. Mã chứng khoán: KSF
3. Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
4. Điện thoại: 024 730 52999 Website: <https://ksf.vn>
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Trần Thị Hằng – Người được ủy quyền công bố thông tin
6. Loại công bố thông tin:
☒ Định kỳ ☐ Bất thường ☐ 24h ☐ Khác
7. Nội dung công bố thông tin:
Ngày 16 / 09 /2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech công bố thông tin Báo cáo thường niên 2023.
8. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16 / 09 /2024 tại đường dẫn <https://ksf.vn/bao-cau-thuong-nien/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

Như trên

Lưu: IR - IPO

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



TRẦN THỊ HẰNG



REAL TECH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



MỤC LỤC

	DANH MỤC VIẾT TẮT	03
	THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	04
	THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC	06
01	THÔNG TIN CHUNG	08
	1. Thông tin khái quát về Công ty	10
	2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	14
	3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	17
	4. Định hướng phát triển	22
	5. Các rủi ro	24
02	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	26
	1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	28
	2. Tổ chức nhân sự	30
	3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	34
	4. Tình hình tài chính	42
	5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	44
03	BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	46
	1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	48
	2. Tình hình tài chính	49
	3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	51
	4. Kế hoạch phát triển trong tương lai	51
	5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	51
04	ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	52
	1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	54
	2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	55
	3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	56
05	QUẢN TRỊ CÔNG TY	58
	1. Hội đồng quản trị	60
	2. Ban Kiểm soát	65
	3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị Ban Giám đốc và Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán	67
06	BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG	70
	1. Thông điệp về phát triển bền vững	72
	2. Quy trình và các cấp độ triển khai thực thi phát triển bền vững	73
	3. Các vấn đề trọng tâm trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI	74
07	BÁO CÁO TÀI CHÍNH	78
	1. Báo cáo của ban Tổng Giám đốc	80
	2. Báo cáo Kiểm toán độc lập	82
	3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	84
	4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	86
	5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	87
	6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	89

DANH MỤC VIẾT TẮT

API	Giao diện lập trình ứng dụng
BĐS	Bất động sản
BKS	Ban kiểm soát
KSNB	Kiểm soát nội bộ
CBNV	Cán bộ nhân viên
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
EPS	Thu nhập trên một cổ phần
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
Fintech	Công nghệ tài chính
GDP	Tổng sản phẩm trong nước
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
SGD/HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
IPO	Chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng
RTG/Real Tech/ Real Tech Group/Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán và sáp nhập
HĐ	Hợp đồng
HĐCN	Hợp đồng chuyển nhượng
HĐĐC	Hợp đồng đặt cọc
QTRR	Quản trị rủi ro
TGD	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSDH	Tài sản dài hạn
TSNH	Tài sản ngắn hạn
TTS	Tổng tài sản
TTTM	Trung tâm thương mại
VCSH	Vốn chủ sở hữu
GRI	Sáng kiến báo cáo toàn cầu

THÔNGIỆP

của CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông và Đối tác!

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech ("Real Tech Group") tôi xin gửi lời chúc sức khỏe và cảm ơn chân thành đến Quý Cổ đông cùng các đối tác đã tin nhiệm và kề vai sát cánh cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Kính thưa Quý vị,

Hầu hết chúng ta vừa phải trải qua khoảng thời gian đầy áp lực, khó khăn bao trùm lên toàn bộ thị trường bất động sản, chưa kể suốt 02 năm trước đó nền kinh tế - xã hội nói chung đã liên tiếp bị đình trệ dưới những tác động mang tính lịch sử của đại dịch Covid-19, mỗi doanh nghiệp đều không tránh khỏi việc bị ảnh hưởng.

Bất kỳ một Tập đoàn lớn nào trên thế giới cũng đều phải trải qua chuyện vấp ngã. Khi toàn thị trường khó, mỗi Doanh nghiệp như căn nhà giữa mênh mông nước lũ. Khi đó, diễn biến chóng vánh và phức tạp của thị trường chung đã đặt Doanh nghiệp trước nhiều bài toán mới, rất khó khăn và gấp rút. Những kịch bản ứng phó rủi ro hay kế hoạch dự phòng đã được xây dựng trước đó gần như đã bị vô hiệu hóa. Để trụ vững những khó khăn khốc liệt đó, Doanh nghiệp bắt buộc phải tìm kiếm những giải pháp hoàn toàn mới để thích ứng với hoàn cảnh.

Nhìn lại năm 2023 có nhiều thách thức nhưng đó lại chính là cơ hội với Real Tech Group, trong khó khăn chung của thị trường thì đa phần các dự án của Real Tech Group lại tọa lạc ở những vị trí đắc địa tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là những căn hộ chung cư phục vụ người tiêu dùng cuối, được xây dựng và bàn giao đúng thời điểm nhu cầu mua chung cư tăng mạnh nên đón được nhịp thị trường, thanh khoản tốt. Trong lúc nhiều doanh nghiệp đang tìm cách cơ cấu lại sản phẩm thì Real Tech Group đã có sẵn cả nghìn căn hộ đưa ra thị trường. Trong vòng một năm tới khi Luật Đất đai có hiệu lực, bỏ khung giá đất,

câu chuyện giải phóng mặt bằng và đền bù sẽ rất khó khăn, dự án thấp tầng sẽ khan hiếm. Nhìn trước cơ hội, năm 2024 Công ty sẽ tập trung phát triển và xây dựng các dự án thấp tầng tại Hà Nội. Với những sẵn sàng về nền tảng và nội lực nên các dự án vẫn được thi công ngày đêm từ Bắc vào Nam. Thậm chí, trong năm 2023 chúng tôi còn tiếp tục mở rộng quỹ đất, M&A dự án pháp lý sạch. Cấp tập triển khai các dự án ngày đêm, khi các doanh nghiệp Bất động sản còn ở giai đoạn chuẩn bị là cách chúng tôi đi tắt đón đầu để chờ "gió Đông".

Chưa bao giờ Chính phủ dốc sức và ban hành nhiều văn bản, nghị quyết để gỡ khó cho thị trường bất động sản như năm 2023. Sau nỗ lực của Chính phủ và các cơ quan ban ngành, những tín hiệu tươi sáng đã bắt đầu xuất hiện rõ nét trên thị trường bất động sản ở thời điểm cuối năm 2023, thanh khoản đã trở lại, nguồn cung mới bắt đầu ra hàng. Tôi cho rằng, 2024 sẽ là năm bản lề đi lên theo quy luật tất yếu của bất động sản.

Khi thị trường thay đổi nhanh chóng, nhiều thách thức khách quan xảy đến đột ngột, Công ty bị đặt trước một bài toán đầy khó khăn trên hành trình tăng tốc. Tuy nhiên, là một doanh nghiệp đã trải nghiệm nhiều bài học thương trường trước đó chúng tôi hiểu rằng biến động là một phần tất yếu của môi trường kinh doanh. Doanh nghiệp dù có chuẩn bị kỹ càng và dày dặn kinh nghiệm đến đâu, cũng phải luôn đổi mới với nhiều biến cố ngoài phạm vi kiểm soát và quản lý.

Vì vậy thời gian qua Real Tech Group đã lựa chọn một tâm thế mới, đó là tinh thần linh hoạt thích ứng, chấp nhận thay đổi tốc độ và lộ trình cần thiết, đảm bảo nhiệm vụ cao nhất là giữ vững doanh nghiệp trước giông bão của thị trường.

Năm 2024 là năm đầu tiên của chu kỳ mới, hay còn gọi là tiểu vận mới. Theo dự báo của các chuyên gia phong thủy, đây sẽ là một năm sung túc theo quy luật vận vật. Tôi cũng như cộng đồng doanh nghiệp luôn mong đây sẽ là năm đánh dấu sự phục hồi và tăng trưởng, một năm kinh tế Rõng khởi sắc.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Lãnh đạo cùng toàn thể Nhân viên Tập đoàn, tôi trân trọng gửi lời cảm ơn đến Quý cổ đông, đối tác đã đồng hành cùng Real Tech Group trong suốt quá trình hoạt động. Với định hướng phát triển bền vững, khẳng định uy tín thương hiệu dựa trên tâm huyết và nỗ lực cao nhất, Tập đoàn tin tưởng thương hiệu Real Tech Group sẽ ngày càng phát triển mạnh mẽ hơn nữa, mang lại nhiều lợi ích thiết thực cho Quý cổ đông, đối tác cùng những giá trị bền vững cho khách hàng và xã hội.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Đỗ Anh Tuấn

THÔNGIỆP

của TỔNG GIÁM ĐỐC

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý khách hàng và Quý đối tác!

Biến động, thử thách, thăng trầm... là những diễn biến tất yếu trong môi trường kinh doanh. Trên hành trình phát triển và trưởng thành, các doanh nghiệp không còn cách nào khác ngoài việc phải đón nhận, đương đầu và vượt qua để hướng tới những vận hội mới. Đó cũng là một cuộc thử nghiệm của thị trường dành cho những doanh nghiệp có đầy đủ nội lực, ý chí và giá trị đích thực. Trước những biến động bất ngờ và dữ dội của thị trường trong năm qua, kế hoạch của Real Tech Group cũng đã bị ảnh hưởng khiến nhiều mục tiêu đã đặt ra chưa thể đạt được như kỳ vọng.

Đứng trước tình hình mới, Ban lãnh đạo xác định được nhiệm vụ lúc này là giữ vững Doanh nghiệp trước vòng xoáy khốc liệt của thị trường, bảo vệ tối đa nền tảng mà Công ty đã gây dựng. Dù có phải đối mặt với nhiều thử thách và áp lực từ tình hình chung nhưng Real Tech Group vẫn giữ vững hoạt động cốt lõi với các sản phẩm và dự án trọng tâm. Năm 2023 nhiều chỉ số quan trọng, tiêu biểu cho sức khỏe doanh nghiệp như Tổng tài sản, vốn chủ sở hữu, vẫn có sự tăng trưởng, ngoài ra vốn điều lệ, biên lợi nhuận ròng... được duy trì ở mức ổn định.

Công ty đã nhanh chóng đánh giá lại tình hình một cách toàn diện, lựa chọn những giải pháp tài chính tối ưu, tái cấu trúc bài toán đầu tư, xác định dự án và sản phẩm ưu tiên. Về tổ chức - vận hành, Công ty cũng thực hiện những giải pháp quyết liệt để tinh gọn, hiệu quả hơn, đảm bảo khả năng hoạt động phù hợp nhất trong bối cảnh hiện hữu.

Dù bị lệch khỏi hành trình đã được thiết lập, Real Tech Group vẫn đang duy trì được những nền tảng doanh nghiệp tốt để tiếp tục nỗ lực vượt qua giai đoạn thách thức lớn trước mắt và chuẩn bị các kế hoạch phục hồi khi thị trường chung ổn định.

Trong bối cảnh thị trường vô cùng chật vật như đã và đang có, Real Tech Group hay bất kỳ doanh nghiệp nào cũng đều không thể có lựa chọn toàn diện. Chắc chắn sẽ phải có những đánh đổi, tri hoãn, thậm chí là mất mát. Vì vậy, kiên định với tầm nhìn xa, khát vọng lớn và chiến lược dài hạn, song phải rất linh hoạt thích ứng với diễn biến thực tế của thị trường. Sự nhạy bén trước hoàn cảnh, tinh thần quyết đoán và khả năng chấp nhận sự thay đổi cũng là phẩm chất quan trọng dành cho một doanh nghiệp bền vững. Real Tech Group chấp nhận thay đổi tốc độ, lộ trình và một số mục tiêu để tiếp tục hướng tới tương lai.

Thay mặt Ban lãnh đạo, tôi xin trân trọng cảm ơn sự tin nhiệm và ủng hộ của Quý vị cổ đông, cảm ơn sự hợp tác tích cực của khách hàng, đối tác. Tôi cũng đặc biệt dành lời cảm ơn chân thành tới toàn thể CBNV Real Tech Group, những người đã cùng tôi bước qua nhiều khó khăn, trở ngại để Real Tech Group có được nền tảng vững mạnh như ngày hôm nay.

Trân trọng!

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Định



THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát về Công ty
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Định hướng phát triển
5. Các rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY

• Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech
• Tên tiếng Anh	REAL TECH GROUP JOINT STOCK COMPANY
• Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015
• Địa chỉ	Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
• Số điện thoại	(024) 7305 2999
• Website	https://ksf.vn
• Vốn điều lệ	3.000.000.000.000 VND
• Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.000.000.000.000 VND
• Ngành nghề kinh doanh chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh Bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP) Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
• Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa	50%

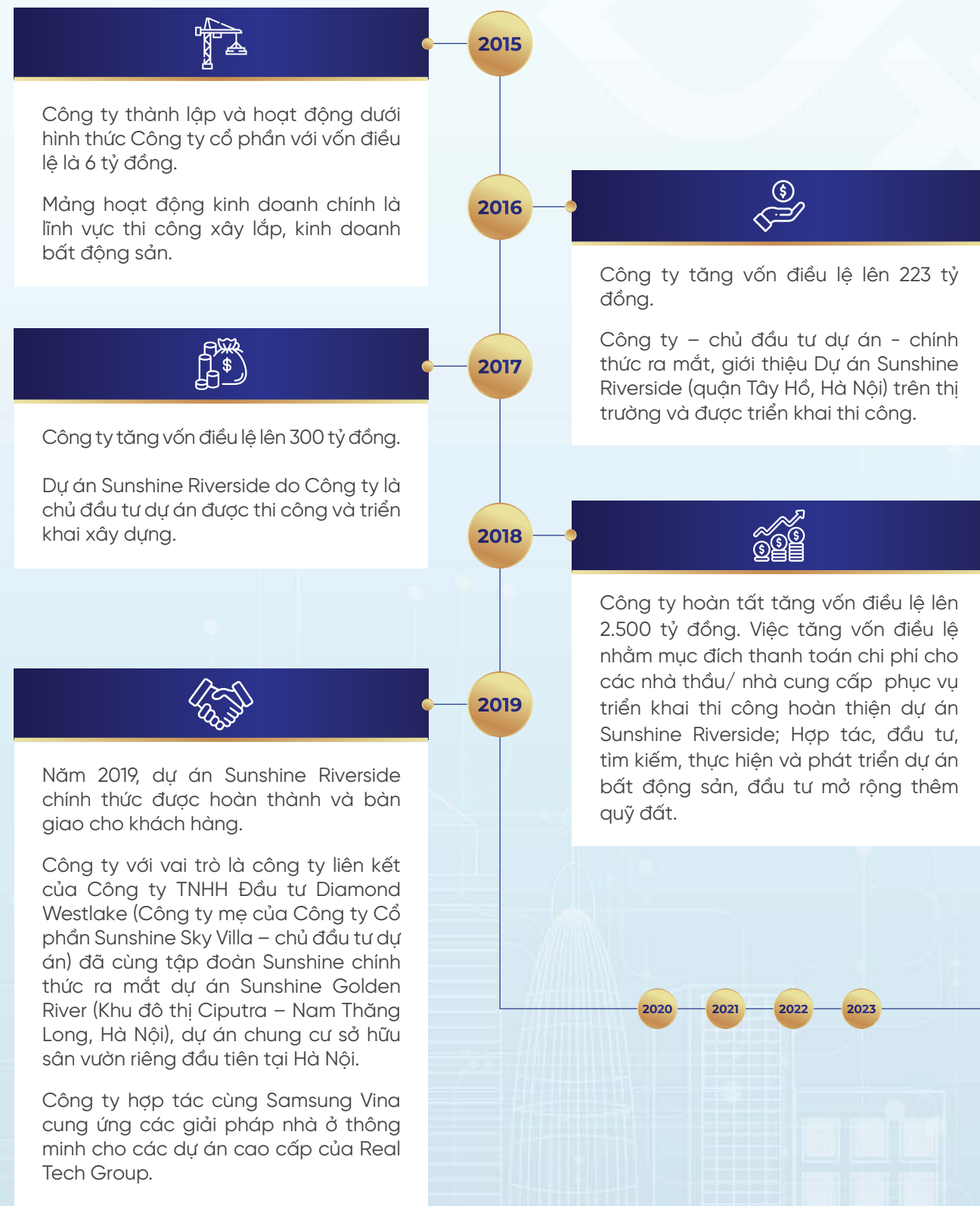
THÔNG TIN NIÊM YẾT

• Mã cổ phiếu:	KSF
• Sàn giao dịch:	HNX
• Ngày bắt đầu niêm yết:	06/10/2021
• Số lượng cổ phiếu niêm yết hiện tại:	300.000.000 cổ phiếu

NHỮNG DẤU ẤN TRONG QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty kể từ khi thành lập đến nay là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản. Trải qua nhiều lần tăng vốn, đến hiện tại tổng số vốn điều lệ công ty là 3.000 tỷ đồng.

Những cột mốc trong quá trình hình thành và phát triển như sau:





2020

Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, tòa nhà Keangnam về Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tháng 3/2020, Real Tech Group và Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính – bất động sản 4.0 – Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của KSF, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.

Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

Real Tech Group đã đầu tư góp vốn vào CTCP Thiên Hải (4,57% vốn điều lệ) – Chủ đầu tư dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đối Hòn Rơm – Mũi Né.

2021



Đến 11/03/2021, Real Tech Group đã đầu tư góp vốn thêm vào CTCP Thiên Hải, nâng tỷ lệ sở hữu của KSF tại Công ty này lên 7,29% vốn điều lệ.

Ngày 25/08/2021, Real Tech Group đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.

Ngày 30/08/2021, Real Tech Group đã chính thức trở thành công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSDC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KSF Finance.

Ngày 06/10/2021, cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

2022



Ngày 09/04/2022, Công ty tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên, thông qua nhiều nội dung quan trọng.

Ngày 05/05/2022 Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con của Công ty.

2023



Ngày 27/05/2023, Công ty tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2023.

Ngày 31/05/2023, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSF Finance thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech.

NHỮNG DẤU ẤN 2023 NHƯ SAU



Năm 2023, RTG đã thực hiện được chủ trương quan trọng và đặc biệt trong lĩnh vực M&A

Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

- Theo HĐĐC số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 05 năm 2020 và Phụ lục hợp đồng số 03A ngày 29/12/2022 giữa Công ty và Công ty TNHH Diamond Westlake, các bên đồng ý cam kết đặt cọc để mua cổ phần Tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Ngày 23 tháng 06 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
- Theo HĐCN cổ phần số 2306-2/2023/HĐCN ngày 23 tháng 06 năm 2023 giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư Thiên Long Việt, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- Như vậy, kể từ ngày 23 tháng 06 năm 2023 Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa trở thành Công ty con trực tiếp của Công ty với tỷ lệ sở hữu và 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 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.
- Như vậy, 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%.

2.1. NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành nghề kinh doanh
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống
5630	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ dịch vụ nổ mìn)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
9610	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: - Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP) (Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí

4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: - Đại lý bán hàng hóa; Môi giới mua bán hàng hóa
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: - Bán buôn sắt, thép - Bán buôn kim loại khác (Không bao gồm bán buôn kim loại quý)
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
6201	Lập trình máy vi tính
6202	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
6209	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
6311	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
6312	Cổng thông tin (Loại trừ hoạt động báo chí)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Hoạt động tư vấn đầu tư; - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng.
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (Loại trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: thiết kế và phác thảo công trình; lập kế hoạch phát triển đô thị và kiến trúc cảnh quan; - Thiết kế máy móc và thiết bị; - Thiết kế kỹ thuật và dịch vụ tư vấn cho các dự án liên quan đến kỹ thuật dân dụng, kỹ thuật đường ống, kiến trúc giao thông; - Giám sát thi công xây dựng cơ bản; - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 152 Luật Xây dựng năm 2014); - Tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình (Điều 154 Luật Xây dựng năm 2014); - Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng (Điều 155 Luật Xây dựng năm 2014); - Thi công xây dựng công trình (Điều 157 Luật Xây dựng năm 2014); - Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng (Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014).
7211	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên
7212	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
7310	Quảng cáo (Loại trừ quảng cáo thuốc lá)
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng

4799	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ đầu giá) Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện phân phối ban hành theo thông tư số 34/2013/TT_BCT
5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
5820	Xuất bản phần mềm
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4291	Xây dựng công trình thủy (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT_BCT
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Không bao gồm bán lẻ vàng, bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh) Loại trừ các hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối quy định tại Phụ lục số 03 – Danh mục hàng hóa không được thực hiện quyền phân phối ban hành theo Thông tư số 34/2013/TT-BCT

❖ 2.2. ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG

Địa bàn kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech hướng đến là toàn bộ lãnh thổ Việt Nam. Hiện nay, Công ty đang tập trung phát triển các dự án lớn tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là hai thị trường bất động sản quan trọng nhất của cả nước.

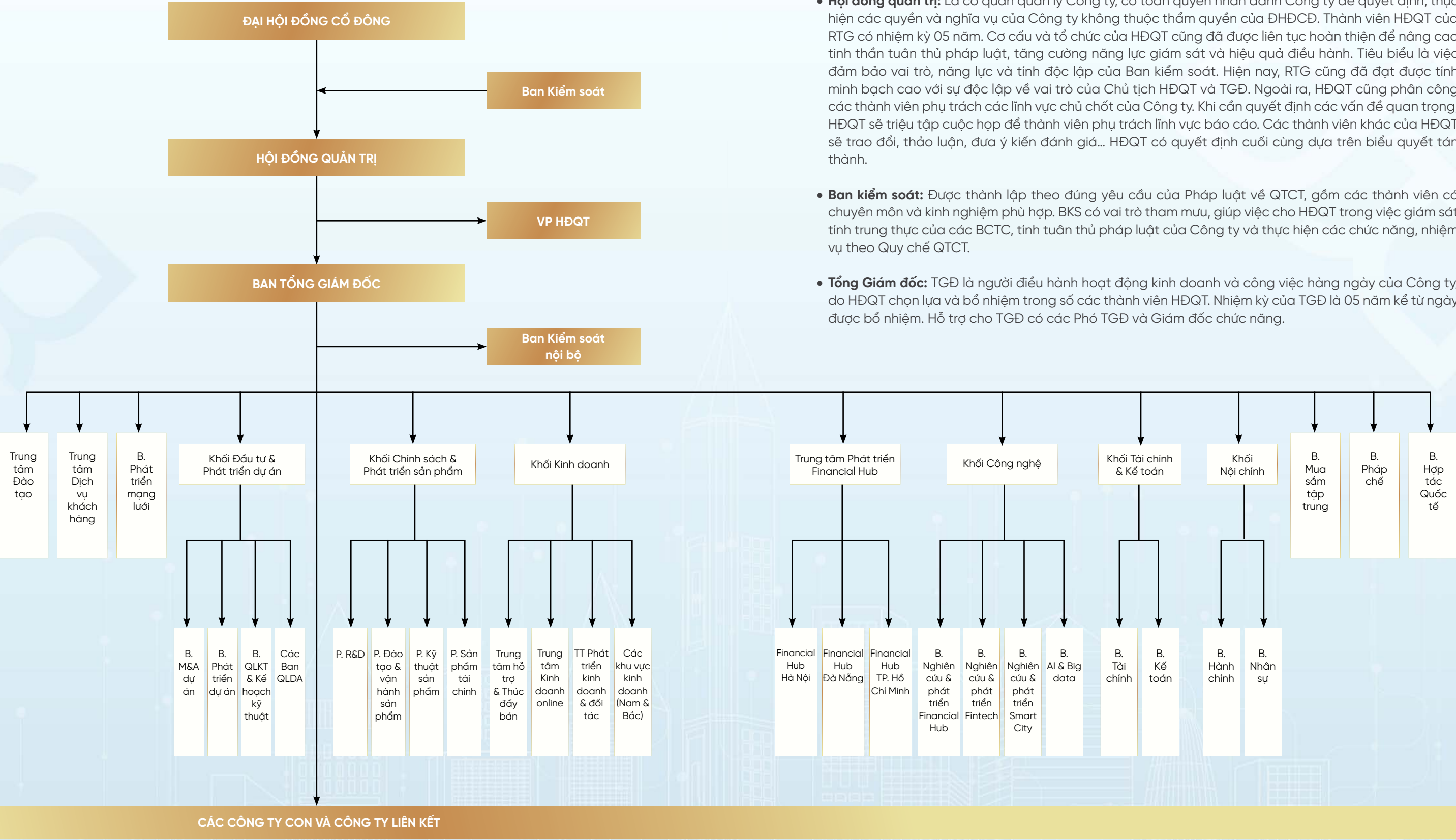


03 THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

❖ 3.1. MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, theo đó gồm các cơ quan: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất thực hiện các chức năng cùng các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

3.2. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



- **Đại hội đồng cổ đông:** Gồm các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Trong năm, Công ty có tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên và/hoặc bất thường để lấy ý kiến về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định.
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT của RTG có nhiệm kỳ 05 năm. Cơ cấu và tổ chức của HĐQT cũng đã được liên tục hoàn thiện để nâng cao tinh thần tuân thủ pháp luật, tăng cường năng lực giám sát và hiệu quả điều hành. Tiêu biểu là việc đảm bảo vai trò, năng lực và tính độc lập của Ban kiểm soát. Hiện nay, RTG cũng đã đạt được tính minh bạch cao với sự độc lập về vai trò của Chủ tịch HĐQT và TGD. Ngoài ra, HĐQT cũng phân công các thành viên phụ trách các lĩnh vực chủ chốt của Công ty. Khi cần quyết định các vấn đề quan trọng, HĐQT sẽ triệu tập cuộc họp để thành viên phụ trách lĩnh vực báo cáo. Các thành viên khác của HĐQT sẽ trao đổi, thảo luận, đưa ý kiến đánh giá... HĐQT có quyết định cuối cùng dựa trên biểu quyết tán thành.
- **Ban kiểm soát:** Được thành lập theo đúng yêu cầu của Pháp luật về QTCT, gồm các thành viên có chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp. BKS có vai trò tham mưu, giúp việc cho HĐQT trong việc giám sát tính trung thực của các BCTC, tính tuân thủ pháp luật của Công ty và thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế QTCT.
- **Tổng Giám đốc:** TGD là người điều hành hoạt động kinh doanh và công việc hàng ngày của Công ty, do HĐQT chọn lựa và bổ nhiệm trong số các thành viên HĐQT. Nhiệm kỳ của TGD là 05 năm kể từ ngày được bổ nhiệm. Hỗ trợ cho TGD có các Phó TGD và Giám đốc chức năng.

3.3. CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

a. Các công ty con:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập & hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ phần sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Khu TM số S1.A2.01.02, Tầng 01, Tháp S1, Số 23 Phú Thuận, P. Tân Phú, Quận 7, TP HCM	3.667.000.000.000 đồng	50,89%	Kinh doanh Bất động sản
2	Công ty Cổ phần chứng khoán SMartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần chứng khoán KS)	16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	1.000.373.030.000 đồng	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
3	Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Khu biệt thự Sunny Villa, đường Xuân Thủy, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	500.000.000.000 đồng	65,00%	Kinh doanh Bất động sản
4	Công Cổ phần Sunshine Sky Villa	16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	2.000.000.000.000 đồng	92,00%	Kinh doanh Bất động sản
5	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	900.000.000.000 đồng	Trực tiếp 10% và Gián tiếp 68,48% qua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Công ty con của Công ty)	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.

b. Công ty con gián tiếp:

Công ty có 02 công ty con gián tiếp (thông qua Công ty cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập & hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ phần sở hữu	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	49 Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	55.000.000.000 đồng	78,47%	Sản xuất thiết bị điện tử
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	150.000.000.000 đồng	77,70%	Sản xuất phần mềm

4.1. CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

• RTG duy trì nền tảng doanh nghiệp và sẵn sàng quay lại các mục tiêu lớn khi thị trường tốt lên

* Về tổ chức HĐQT và Quản trị Công ty:

Năm 2024, HĐQT tiếp tục phát huy các ưu điểm về năng lực chuyên môn, tính đồng nhất về hệ giá trị và quan điểm trong kinh doanh, sự cân bằng trong cơ cấu thành viên... Theo đó, HĐQT nhiệm kỳ mới cần tạo được sự cộng hưởng tốt giữa các thành viên có thâm niên trải nghiệm, hiểu sâu về Real Tech Group với những góc nhìn và cách tiếp cận mới mẻ. Điều đó sẽ giúp chiến lược và kế hoạch do HĐQT hoạch định vừa đảm bảo tính nền tảng vững chắc vừa có các yếu tố giúp tạo nên cơ hội đột phá cao.

* Tiếp tục nâng cấp năng lực Quản trị Công ty:

Kiến thức và khả năng thực hành Quản trị Công ty cũng được RTG yêu cầu cao hơn trong giai đoạn mới theo định hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, đảm bảo tính tuân thủ, cam kết và công bằng. Đặc biệt, năng lực Quản trị rủi ro cần được chú trọng hơn để nâng cao tính chủ động thay vì phải ứng phó, giảm thiểu nguy cơ bị đe dọa từ biến động của thị trường. Theo nhận định chung, năm 2024, môi trường kinh tế nói chung và ngành BĐS nói riêng sẽ còn có thể diễn biến rất khó lường. Do vậy, RTG đã và đang chuẩn bị nhiều kịch bản ứng phó và Quản trị rủi ro trên yêu cầu theo dõi, đo lường thường trực.

* Xử lý tốt dòng tiền và đảm bảo thanh khoản:

Chiến lược bán hàng và đa dạng các hình thức thanh toán. Sau điều kiện cần là phát triển dự án với sản phẩm chất lượng tốt, pháp lý, quy hoạch hoàn chỉnh, đáp ứng nhu cầu thực tiễn cao..., điều kiện đủ là giá bán hợp lý và chính sách tài chính hỗ trợ cho khách hàng. Do đó, Real Tech Group sẽ tìm nguồn tài trợ vốn cho người mua và đưa ra nhiều hình thức thanh toán đủ hấp dẫn để khách hàng chọn lựa. Bên cạnh đó, để giải tỏa thách thức về nguồn vốn, Real Tech Group đang hướng đến nhiều giải pháp, trong đó có tiếp cận dòng vốn ngoại. Công ty sẽ tiếp đón một số nhà đầu tư nước ngoài quan tâm thực sự và tương đồng trong mục tiêu phát triển kinh doanh.

* Nâng cao nội lực:

Nguồn nhân lực của Real Tech Group hiện nay có thể đáp ứng được nhu cầu trước mắt, song cần nâng cấp hơn nữa, đặc biệt là về hiệu suất. Khi thị trường ổn định hơn, Real Tech Group sẽ tiếp tục chuẩn bị thêm nguồn lực cho các nhu cầu cao hơn, đảm bảo khả năng đáp ứng tương đương với kế hoạch phát triển dự án - cả về lượng và chất. Để nguồn nhân lực tăng được hiệu suất, hệ thống quản lý - tổ chức của Công ty cũng phải được cải thiện để đáp ứng nền tảng và công cụ. Do đó, dự án tái cấu trúc doanh nghiệp sẽ được tái khởi động ngay khi tình hình thuận lợi hơn.

4.2. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

• Phát triển nhanh nhưng bền vững

Phát triển bền vững đi kèm với tốc độ, bất luận trong trường hợp nào cũng phải đảm bảo an toàn, hiệu quả để trường tồn là nguyên tắc và định hướng trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Real Tech đang bước vào năm thứ 3 của chiến lược 2021 – 2025, tầm nhìn 2024 với khát vọng và quyết tâm đưa Real Tech Group phát triển lên tầm cao mới, hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ – Tài chính. HĐQT cùng Ban lãnh đạo quyết tâm triển khai các mục tiêu trọng tâm đó là:

* Phấn đấu hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2024 bám sát chiến lược giai đoạn 2021 – 2025 với các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận đã đề ra đồng thời tiếp tục tiến hành mua bán, sáp nhập, mở rộng lĩnh vực kinh doanh, hoàn thiện hệ sinh thái của Công ty;

* Tiếp tục nâng cao năng lực quản lý hệ thống Công ty thông qua việc: Điều chỉnh căn bản Sơ đồ tổ chức; phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, tinh giảm những nhân sự, bộ phận, công ty hoạt động kém hiệu quả, đình trệ; triển khai hiệu quả các chính sách tạo động lực làm việc cho CBNV, nhân viên phải là "tri kỷ" của doanh nghiệp; quản trị tài chính hiệu quả, minh bạch; đẩy mạnh hoạt động quan hệ nhà đầu tư công bằng, minh bạch, vì lợi ích cao nhất cho các cổ đông;

* Đối với lĩnh vực Đầu tư và Phát triển BĐS: Tiếp tục tìm kiếm, mở rộng đầu tư vào các dự án Bất động sản có quỹ đất sạch, vị trí đắc địa, pháp lý ổn định và tiềm năng; nâng cao năng lực triển khai và quản lý dự án, quản lý tài chính, thực hiện đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng.

4.3. CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (MÔI TRƯỜNG, XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG) VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Với các mục tiêu phát triển bền vững Công ty, các cấp quản lý của RTG luôn điều hành Tập đoàn một cách minh bạch phù hợp với các luật do Nhà nước quy định, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật có liên quan khác. Theo đó, các hoạt động của HĐQT đều có định hướng rõ ràng, tuân thủ kế hoạch và chiến lược đã đặt ra. Đồng thời, với phương châm "hiệu quả là thước đo và là tôn chỉ của mọi hoạt động", các cấp quản lý sẽ phối hợp cùng với CBNV hoạt động sản xuất kinh doanh, cùng chung tay phát triển doanh nghiệp "nói thực – làm thực – tạo ra giá trị thực".

Gắn kết minh bạch giữa các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan tâm	Hoạt động của Real Tech
Khách hàng	* Uy tín Công ty; * Chất lượng sản phẩm; * Dịch vụ; * Chính sách bán hàng và sau bán hàng; * Giá cả hợp lý.	* Giám sát chất lượng; * Tuân thủ nghiêm ngặt quy trình; * Chính sách giá hợp lý và cạnh tranh; * Chính sách bán hàng và hội nghị khách hàng.
Cổ đông, Nhà đầu tư	* Tình hình kinh doanh; * Định hướng, chiến lược; * Thông tin minh bạch và bảo vệ quyền lợi cổ đông; * Phát triển bền vững và có trách nhiệm.	* Tổ chức nhiều cuộc gặp gỡ nhà đầu tư và tham quan dự án; * Công bố thông tin minh bạch, kịp thời và đầy đủ trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành.
Cộng đồng	* Hỗ trợ phát triển kinh tế địa phương; * Tác động trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn đến môi trường.	* Tham gia đóng góp vào các hoạt động của chính quyền địa phương; * Tuân thủ quy trình xử lý chất thải, sử dụng nguyên vật liệu thân thiện với môi trường tại các dự án; trồng nhiều mảng xanh tại văn phòng và các dự án.
Người lao động	* Đào tạo và cơ hội phát triển; * Chính sách phúc lợi; * An toàn lao động và sức khỏe; * Môi trường năng động, chuyên nghiệp.	* Thường xuyên tổ chức nhiều chương trình đào tạo cho nhân viên, cho cấp quản lý; * Chú trọng chương trình sức khỏe và an toàn lao động cho người lao động; * Quan tâm đến lương thưởng và chính sách phúc lợi cho nhân viên, xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo môi trường làm việc tiêu chuẩn.
Cơ quan quản lý Nhà nước	* Tuân thủ pháp luật; * Thực hiện nghĩa vụ Thuế; * Chung tay cùng cơ quan quản lý thực hiện các chương trình vì môi trường, cộng đồng.	* Tuân thủ tuyệt đối quy định pháp luật về quản trị Công ty và môi trường; * Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế.
Nhà thầu, cung ứng, đối tác	* Tôn trọng đối tác.	* Bảo mật thông tin; * Xây dựng và duy trì mối quan hệ hiệu quả với đối tác.
Tổ chức tín dụng	* Tình hình kinh doanh; * Kế hoạch, định hướng quản trị rủi ro; * Thông tin minh bạch; * Bảo mật thông tin.	* Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, quản trị tài chính, đảm bảo dòng tiền hoạt động của Tập đoàn minh bạch và bảo mật thông tin.
Cơ quan truyền thông	* Thông tin minh bạch và chủ động.	* Xây dựng và duy trì mối quan hệ tốt với cơ quan truyền thông, đảm bảo thông tin được cập nhật đầy đủ, khách quan, kịp thời và minh bạch; * Bình tĩnh giải quyết các sự cố truyền thông một cách chuẩn mực và hợp pháp.

05 CÁC RỦI RO

Nhận diện được các rủi ro tiềm ẩn có thể phát sinh trong quá trình hoạt động Kinh doanh, Công ty luôn chú trọng đến công tác QTRR, tiếp cận rủi ro một cách khoa học và có hệ thống nhằm theo dõi, nhận dạng, kiểm soát và dự phòng rủi ro kinh doanh của Tập đoàn. Từ đó HĐQT và Ban Lãnh đạo Tập đoàn có thể đưa ra các quyết định kịp thời, đúng đắn nhằm gia tăng độ an toàn trong hoạt động kinh doanh.

Do đó, Real Tech đã tiến hành đánh giá lại tính chặt chẽ, phù hợp của hệ thống và quy trình QTRR trước đây và thực hiện các thay đổi cần thiết. Các nỗ lực này đã giúp nâng lực về QTRR của Công ty được cập nhật, giảm thiểu được sự bị động, phòng tránh được những hệ lụy nghiêm trọng hơn, góp phần giảm nhẹ áp lực từ biến động thị trường, giúp Công ty bảo vệ được thành quả phát triển trong khả năng tối đa.

Năm 2023, Real Tech đã kiểm soát tốt một số rủi ro trong quá trình hoạt động. Trong đó các rủi ro trọng yếu và biện pháp ứng phó bao gồm:

Biện pháp ứng phó với rủi ro tuân thủ trong hoạt động nội bộ	* Sửa đổi, cải tiến và ban hành các quy định, quy trình hoạt động phù hợp với những thay đổi theo yêu cầu thực tế của Công ty. * Truyền thông và đào tạo quy tắc ứng xử cho toàn thể nhân viên đến các cấp lãnh đạo cùng hiểu rõ và áp dụng đúng. * Kiểm tra đột xuất hoặc định kỳ các bộ phận và tập trung hơn vào các bộ phận hoặc hoạt động có mức độ rủi ro cao.
Biện pháp ứng phó với rủi ro về tuân thủ pháp luật	* Ban pháp chế của Công ty với đội ngũ nhân viên kiến thức, kinh nghiệm cao để thường xuyên cập nhật tất cả các thay đổi về hệ thống pháp luật, những quy định của Pháp luật mà Real Tech phải tuân thủ, đặc biệt về Luật doanh nghiệp, Thông tư 96/2020/TT-BTC... * Nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ban pháp chế Công ty trong việc soát xét nội dung soạn lập Hợp đồng, soát xét các rủi ro có thể phát sinh khi thực hiện Hợp đồng.
Biện pháp ứng phó với rủi ro về thất thoát ngân sách trong hoạt động nội bộ	* Tập trung phát triển bộ phận Kiểm soát nội bộ để kiểm soát chéo các hoạt động mua sắm của Công ty để tránh thất thoát ngân sách. * Tiến hành số hóa mọi hoạt động trình và phê duyệt chi phí nhằm tăng cường tính minh bạch trong hoạt động quản lý và phê duyệt ngân sách.
Biện pháp ứng phó với rủi ro về thị trường	Thị trường BĐS sẽ chịu tác động chung từ môi trường vĩ mô và nền kinh tế Việt Nam. Phần lớn người dân có mức thu nhập khá trong các năm trước đều bị giảm thu nhập trong năm 2023. Các chính sách mới của Nhà nước cũng được dự kiến áp dụng như chính sách tăng thuế khi sở hữu BĐS thứ hai, quy định về chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS bị ảnh hưởng hoặc do tâm lý thận trọng của khách hàng và NĐT. Hệ quả tất yếu là thời gian và quy trình bán hàng sẽ bị thách thức nghiêm trọng. Đồng thời, giá BĐS trên hầu hết phân khúc và thị trường đều giảm, có thể tác động đến giá bán sản phẩm của Công ty. Như vậy, doanh thu – dòng tiền và hiệu quả kinh doanh có thể bị ảnh hưởng rất lớn. * Bên cạnh duy trì phương pháp bán hàng qua đối tác chiến lược, Real Tech sẽ chủ động xây dựng các kênh bán hàng mới để đa dạng hoá cơ hội tiếp cận thị trường, trực tiếp phân phối sản phẩm đến khách hàng cuối cùng. Từ đó giúp tăng tốc độ bán hàng, khả năng kiểm soát đầu ra và thuận lợi hơn trong việc thu hồi dòng tiền về. * Tập trung vào các sản phẩm tương thích cao với nhu cầu hiện tại của khách hàng, vị trí đẹp, pháp lý hoàn chỉnh để tăng cơ hội được thị trường hấp thụ.

Biện pháp ứng phó với rủi ro về truyền thông

Môi trường truyền thông và giao tiếp hiện nay đang rất phức tạp, nhiều kênh thông tin rác, không có giấy phép hoạt động có thể truyền tải những thông tin không đúng sự thật, gây tổn thương, khủng hoảng uy tín cho bất kỳ doanh nghiệp nào. Doanh nghiệp BĐS và niềm yết như Real Tech càng dễ dàng trở thành đối tượng bị tấn công về truyền thông cho nhiều mục đích riêng của các bên khác nhau.

- * Tăng cường các công cụ theo dõi thị trường, lắng nghe công luận sát sao và nhạy bén trong việc nhận diện các tín hiệu khủng hoảng hoặc bị tấn công để có giải pháp ứng phó nhanh nhất.
- * Chú trọng năng lực ứng phó với khủng hoảng truyền thông và luôn sẵn sàng nhân sự chuyên nghiệp cho việc này.
- * Thực hiện hoạt động truyền thông – tiếp thị chuyên nghiệp và cách bảo vệ thương hiệu và giảm thiểu nguy cơ khủng hoảng thương hiệu tốt nhất.

Biện pháp ứng phó với rủi ro về tài chính

Từ ảnh hưởng của thị trường chung, thị trường tài chính hiện nay đang phải có nhiều điều chỉnh. Tâm lý ngại của các NĐT trái phiếu chịu ảnh hưởng tiêu cực từ các vụ án lớn có liên quan đến vấn đề này hiện tại có thể dẫn đến quyết định của các NĐT trái phiếu trong tương lai, cũng như có thể dẫn đến quyết định để nghị tất toán trước hạn. Vì vậy vô hình chung, kênh huy động vốn từ trái phiếu sẽ gặp rất nhiều khó khăn.

Các điều chỉnh của Ngân hàng nhà nước cũng khiến tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn tại các ngân hàng để sử dụng cho vay trung hạn và dài hạn sẽ giảm dần. Các ngân hàng có thể thận trọng hơn trong đánh giá cho vay và giải ngân. Room cho vay hiện tại đang bị siết chặt. Do đó, nguồn vốn truyền thống ngày càng khó huy động.

Tất cả những trở ngại trên sẽ gây khó khăn lớn hơn cho doanh nghiệp BĐS trong năm 2024. Dòng tiền từ kinh doanh có thể bị chậm hoặc gián đoạn do khó khăn từ phía đối tác, các kênh huy động vốn từ nhà đầu tư và đối tác.

- * Đa dạng hóa nguồn huy động vốn để có nhiều cơ hội tiếp cận và lựa chọn đối tác uy tín, có nguồn tài chính mạnh.
- * Cơ cấu lại doanh mục dự án đầu tư, thoái vốn khỏi một số dự án đầu tư nhưng hiệu quả kinh tế thấp, tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn chỉnh để huy động được vốn, phát triển trước và mang lại nguồn thu cho Công ty.
- * Tăng tốc độ quay của dòng tiền bằng cách triển khai dự án với tốc độ cao, đưa sản phẩm ra thị trường ở thời điểm tốt nhất để thu về nguồn tiền sớm nhất.
- * Theo dõi và linh hoạt tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức huy động vốn từ những kênh khác như phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.
- * Tìm kiếm những dự án vừa và nhỏ có thể đẩy nhanh việc bán hàng nhằm thu hồi vốn nhanh, hạn chế thấp nhất việc vay vốn của các tổ chức tín dụng.

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tổ chức nhân sự
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
4. Tình hình tài chính
5. Cơ cấu Cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

1.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT TRONG NĂM

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng trưởng (%)
Doanh thu thuần	1.212,59	554,62	(54,26%)
Doanh thu hoạt động tài chính	541,48	595,49	9,97%
Giá vốn hàng bán	453,19	259,86	-42,66%
Chi phí tài chính	272,85	433,67	58,94%
Chi phí khác	18,06	7,43	(58,84%)
Chi phí bán hàng	19,85	38,18	92,31%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	220,02	157,53	(28,40%)
Thuế TNDN	160,93	55,00	(65,82%)
Lợi nhuận trước thuế	780,70	259,16	(66,80%)
Lợi nhuận sau thuế	619,77	204,16	(67,06%)

1.2. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TẠI CÁC CÔNG TY CON

Tên Công ty	Thực hiện 2022 (tỷ đồng)		Thực hiện 2023 (tỷ đồng)		Tỷ lệ TH2023/ TH2022 (%)	
	DTT	LNST	TT	LNST	DTT	LNST
Công ty TNHH Dynamic Innovation	443,75	186,61	110,67	16,04	24,94%	8,59%
CTCP Chứng khoán SmartMind	592,31	328,76	81,96	99,30	13,84%	30,21%
CTCP Phát triển S.I	-	(0,48)	-	(0,19)	-	39,60%
Công ty Cổ phần Sky Villa	-	21,23	183,74	75,84	-	357,15%
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	179,72	7,71	97,05	(4,31)	54,00%	(55,86%)
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	48,53	-	4,04	(1,13)	(91,68%)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Uncloud	8,71	1,68	5,59	2,02	(35,8%)	19,94%

1.3. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Tổng doanh thu (tỷ đồng)	1.155,82	2.000	57,79%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	204,16	418,69	48,76%
	Trong đó: Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ (tỷ đồng)	138,89	279	49,78%

Tổng doanh thu năm 2023 của Công ty là 1.155,82 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 204,16 tỷ đồng. So với kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh năm 2023 của Công ty chưa đạt khi tổng doanh thu năm chỉ ở mức 57,79% so với kế hoạch và giảm 34,50% so với năm 2022, lợi nhuận sau thuế đạt 48,8% kế hoạch và giảm 67% so với năm 2022. Kết quả này chủ yếu do sự sụt giảm từ hoạt động kinh doanh nòng cốt và dịch vụ chứng khoán. Hơn nữa, mặc dù công ty chú trọng kiểm soát chi tiêu nhưng những khoản chi phí cơ bản vẫn phải giải ngân để duy trì hoạt động như chi phí giá vốn, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp... nên mức giảm của lợi nhuận cao hơn so với doanh thu.

Nhìn vào một tích cực, tuy kinh doanh có giảm sút nhưng vẫn ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư. Ngoài ra, năm 2023 công ty thực hiện thành công việc đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud và bước đầu ghi nhận thêm doanh thu từ cung cấp dịch vụ phần mềm và sản xuất thiết bị công nghệ cao.

Nhìn chung, trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, kết quả kinh doanh của ông ty chưa đạt mục tiêu ban đầu nhưng vẫn đảm bảo duy trì và có lãi thể hiện sự nỗ lực và cố gắng rất lớn của Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.



02 TỔ CHỨC NHÂN SỰ

2.1. DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Hiện tại, Ban điều hành Real Tech gồm có 01 Tổng Giám đốc, 03 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng được HĐQT bổ nhiệm để điều hành, quản lý và tổ chức thực hiện các công việc liên quan đến hoạt động của Công ty. Trong năm 2023, HĐQT đã thông qua miễn nhiệm chức vụ Phó tổng giám đốc

kiêm Giám đốc tài chính đối với Bà Nguyễn Thủy Nguyên vì lý do cá nhân, đồng thời thông qua bổ nhiệm bà Đỗ Thu Huyền giữ chức vụ Phó tổng Giám đốc kinh doanh. Dưới đây là thông tin cụ thể của các thành viên Ban Điều hành đang đương nhiệm như sau:



Bà **Đỗ Thị Định**

Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Học viện Tài chính
Thời gian bổ nhiệm:	28/10/2020
Tóm tắt lý lịch:	Bà Đỗ Thị Định đã từng đảm nhiệm các vị trí quan trọng như Kế toán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Sao Ánh Dương, Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Sunshine... cùng nhiều doanh nghiệp khác trước khi trở thành thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc của Công ty.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty	4,24%



Ông **Phan Ích Long**

Thành viên HĐQT
Phó Tổng Giám đốc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng
Thời gian bổ nhiệm:	24/10/2020
Tóm tắt lý lịch:	Ông Phan Ích Long là người dày dặn kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiến trúc, Xây dựng. Ông từng đảm nhận các chức vụ như Phó phòng Kế hoạch – Kỹ thuật Tổng công ty 789 – Bộ Quốc Phòng, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG, trước khi được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc của Công ty.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,11%



Ông **Lê Hoàng Nam**

Phó Tổng Giám đốc

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Công nghệ thông tin
Thời gian bổ nhiệm:	26/03/2021
Tóm tắt lý lịch:	Trước khi đảm nhiệm vị trí Phó Tổng Giám đốc của Công ty, ông Lê Hoàng Nam có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực công nghệ thông tin tại Trung tâm tin học – Ủy ban Thể dục thể thao, Công ty Cổ phần điện tử tin học FSC, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud...
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty	0,15%



Bà **Đỗ Thu Huyền**

Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Thời gian bổ nhiệm:	03/03/2023
Tóm tắt lý lịch:	Bà Đỗ Thu Huyền trước khi gia nhập công ty đã có nhiều năm kinh nghiệm làm việc tại các Công ty về lĩnh vực Bất động sản như Công ty Cổ phần Truyền Thông BĐS Info, Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,0000033%

❖ 2.2. NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm được bổ nhiệm	Thời điểm miễn nhiệm
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc	28/10/2020	
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	24/10/2020	
3	Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc	26/03/2021	
4	Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc	03/03/2023	
5	Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	22/07/2021	03/03/2023

❖ 2.3. SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH (CÔNG TY MẸ)

STT	Phân loại	Số lượng
1	Phân loại giới tính	
	Nam	30
	Nữ	50
Tổng nhân sự		80
2	Phân loại trình độ	
	Cao học (Thạc sĩ, tiến sĩ...)	5
	Đại học	64
	Cao đẳng/trung cấp	4
	THPT	7
Tổng nhân sự		80
3	Phân loại theo Hợp đồng	
	HĐLĐ xác định thời hạn	57
	HĐLĐ không xác định thời hạn	23
Tổng nhân sự		80

• Chính sách đối với người lao động

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp...

* Chế độ làm việc

Chế độ thời gian làm việc chung quy định đối với khối văn phòng là 08 giờ/ngày, 05 ngày làm việc trong tuần và 04 giờ đối với sáng thứ bảy, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật.

Thời gian làm việc đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ Luật Lao động và được hưởng nguyên lương.

* Chế độ lương

Đảm bảo chế độ tiền lương của người lao động, Chính sách tiền lương do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm: (1) Lương cơ bản là mức lương trả cho Người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Tập đoàn và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn và (2) Lương thỏa thuận sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên quyết định mức lương thỏa thuận (nếu có) cho mỗi Người lao động trong Công ty.

* Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Để nâng cao sự ghi nhận và đóng góp của CBNV, Công ty có chính sách khen thưởng thường xuyên, kịp thời tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức hoạt động teambuilding; các dịp lễ những chương trình tri ân...

Công ty cam kết tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBNV theo đúng quy định của Nhà nước. Đồng thời, Công ty cũng có chế độ hỏi thăm, trợ cấp tới CBNV, hỗ trợ cho gia đình CBNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép và theo quy định của Công ty.

A | DỰ ÁN
SUNSHINE SKY CITY

Địa điểm dự án:

Tổng diện tích:

Quy mô dự án:

Tổng mức vốn đầu tư:

Tiến độ dự án:

• Đường Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

• 42.548,8 m²

• Sản phẩm: 09 tòa cao 26-36-38 tầng trong đó căn hộ: 2.264 căn, văn phòng đa năng: 1.191 khu

• ~ 13.500 tỷ đồng

✓ Thi công kết cấu phần hầm: S2, S3, S4 hoàn thành khoảng 98%

✓ Thi công kết cấu phần thân: Đang triển khai đến nay toà S2 sàn tầng 28, toà S3 sàn tầng 33, toà S4 sàn tầng 36. Dự kiến quý 2/2025 hoàn thành bàn giao công trình.

B | DỰ ÁN SUNSHINE GOLDEN RIVER

Địa điểm dự án:

- Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội

Tổng diện tích:

- 9.004 m²

Quy mô dự án:

- Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn

Tổng mức vốn đầu tư:

- 2.300 tỷ đồng

Tiến độ thi công:

- Dự án đã hoàn thành, đang triển khai công tác bàn giao nhà cho khách hàng



C | DỰ ÁN SÂN GOLF HÒN RƠM

Địa điểm dự án:

Tổng diện tích, quy mô dự án:

- Khu phố Long Sơn, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Bình Thuận

- ✓ Khu sân Golf 36 lỗ 119,779 ha

- ✓ Khu biệt thự cao cấp (378 nền) 25,780 ha

- ✓ Khu Resort 9,3 ha (51 nền Bungalow)

- ✓ Khu trung tâm - dịch vụ 7,91 ha

- ✓ Khu đón tiếp 1,69 ha

- ✓ Hạ tầng Kỹ thuật 24,869 ha

- ✓ Đất giao thông + bãi xe 7,62 ha

Tổng mức vốn đầu tư:

Tiến độ thi công:

- Dự kiến ~ 548,8 tỷ đồng

- Hiện đang tạm dừng thi công



D | DỰ ÁN SUNSHINE RIVERSIDE

Địa điểm dự án:

Tổng diện tích:

Quy mô dự án:

- Phú Thượng, Hà Nội.

- **11.953 m²**

- Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 31-34 tầng với tổng số căn hộ là 936 căn hộ. Vị trí: Kim cương đầu rồng thẳng địa.

Tổng mức vốn đầu tư:

Tiến độ dự án:

- **2.000 tỷ đồng**

- Đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng



❖ 4.1. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Giá trị	% Tăng giảm
Tổng tài sản	12.601,06	18.245,79	5.644,72	44,80%
Doanh thu thuần	1.212,59	554,62	(657,97)	(54,26%)
Doanh thu tài chính	595,49	541,48	54,01	9,97%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	788,09	260,87	(527,21)	(61,19%)
Lợi nhuận trước thuế	780,70	259,16	(521,54)	(66,80%)
Lợi nhuận sau thuế	619,77	204,16	(415,61)	(67,06%)

❖ 4.2. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,91	1,80
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,82	1,54
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	46,33	60,11
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	86,34	150,66
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,42	0,24
+ Vòng quay tổng tài sản	vòng	0,11	0,04
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	51,11	36,81
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	9,50	3,52
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	5,42	1,32
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	64,99	47,04

• Về chỉ tiêu khả năng thanh toán

Trong năm 2023: Khả năng thanh toán nhanh là 1,54 lần và khả năng thanh toán ngắn hạn là 1,8 lần, Công ty vẫn đảm bảo nguồn để đáp ứng thanh toán nghĩa vụ trả nợ ngắn hạn, đảm bảo hoạt động ổn định, đời sống người lao động được duy trì.

• Về chỉ tiêu cơ cấu vốn

Hệ số nợ/Tổng tài sản và hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu năm 2023 lần lượt là 60,11% và 150,66%. Việc hệ số nợ tăng do có nợ phải trả tăng chủ yếu do khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn (người mua trả tiền trước ngắn hạn các căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River, Sunshine Sky City) và các khoản phải trả dài hạn khác.

• Về chỉ tiêu năng lực hoạt động

Năm 2023 vòng quay hàng tồn kho là 0,24 vòng và vòng quay tài sản là 0,04 vòng chủ yếu nguyên nhân là do hàng tồn kho năm 2023 tăng đạt 1.902,52 tỷ đồng. Hàng tồn kho tăng vì ghi nhận tăng mạnh 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 Real Tech) làm chủ đầu tư.

• Về chỉ tiêu khả năng sinh lời

Tỷ suất LNST/DTT năm 2023 đạt 36,81% và Lợi nhuận từ HĐKD/DTT năm 2023 đạt 47,04%. Các chỉ số số lợi nhuận có xu hướng giảm chủ yếu do doanh thu về bán hàng năm 2023 giảm trong khi chi phí bán hàng tăng 92,31%, chi phí quản lý doanh nghiệp chỉ giảm 28,40%.

Các tỷ suất ROA, ROE đồng thời giảm so với năm 2022, lần lượt đạt 1,32% và 3,52% nguyên nhân do quy mô vốn chủ sở hữu và tài sản của Công ty tăng lên trong khi LNST đang suy giảm.

5.1. CỔ PHIẾU

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 300.000.000 cổ phiếu
- Loại cổ phiếu đang lưu hành: Cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 300.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng: Không có
- Số lượng cổ phiếu quỹ: Không có
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

5.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ sở hữu	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn (sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên)					
	Trong nước	162.721.860	54,24%	1	-	54,24%
	Nước ngoài	-	-	-	-	-
2	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
3	Cổ đông khác					
	Trong nước	137.277.140	45,76%	338	0,98%	44,78%
	Nước ngoài	1.000	0,00033%	1	-	0,00033%
Tổng cộng						
Trong nước		299.999.000	99,99967%	339	0,984%	99,016%
Nước ngoài		1.000	0,00033%	1	-	0,00033%

(Theo Danh sách chốt cổ đông ngày 28/03/2024)

5.3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Năm	Vốn điều lệ trước tăng vốn	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau tăng	Hình thức tăng vốn
2016	6.000.000.000	227.000.000.000	233.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
2017	233.000.000.000	67.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
2018	300.000.000.000	2.200.000.000.000	2.500.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
2021	2.500.000.000.000	500.000.000.000	3.000.000.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

5.4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

5.5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
2. Tình hình tài chính
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Từ đầu năm 2023, thị trường bất động sản trong nước tiếp tục dấu hiệu bất ổn do khó khăn đã xuất hiện từ cuối năm 2022 vì những vướng mắc pháp lý, ách tắc nguồn vốn chưa được tháo gỡ. Nền kinh tế chịu tác động toàn diện và sâu sắc bởi nhiều chấn động cực mạnh với diễn biến vô cùng nhanh chóng đã đặt ra hàng loạt thách thức bất ngờ ngoài phạm vi chi phối và kịch bản quản lý rủi ro của hầu hết doanh nghiệp. Real Tech Group cũng không thể ngoại lệ trước vòng xoáy ấy.

Đứng trước tình hình mới, Real Tech Group đã đánh giá lại tình hình thị trường, các vấn đề khách quan, những áp lực đang và sẽ xảy đến với Công ty, từ đó Ban Lãnh đạo đã định hướng hành động mới, phù

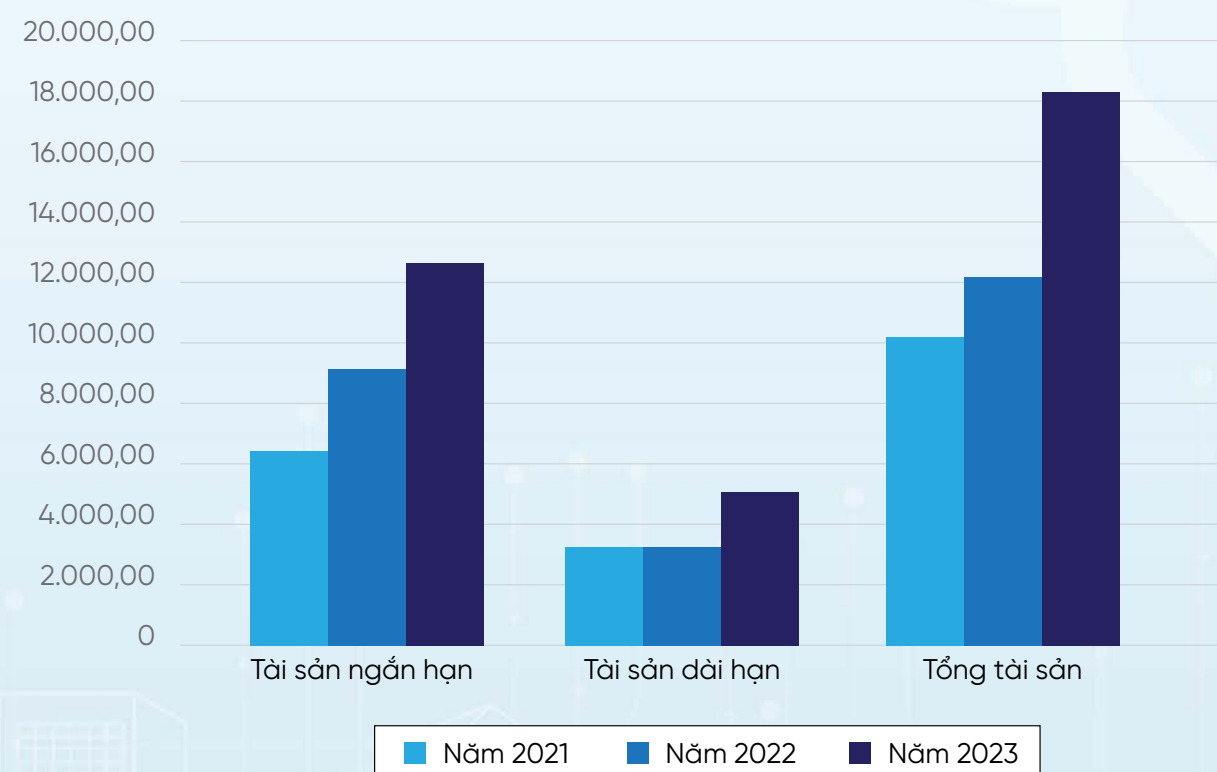
hợp nhất với những điều kiện trước mắt và nguồn lực nội tại của doanh nghiệp. Nhiệm vụ ưu tiên cao nhất là bảo vệ sự ổn định cho Công ty khi thị trường ngày càng biến động, hệ lụy của suy thoái ảnh hưởng rộng và sâu hơn. Theo định hướng trên, Real Tech Group đã thực hiện nhiều giải pháp mới, phù hợp với yêu cầu giải quyết tối ưu cho từng thách thức cụ thể. Việc điều chỉnh mục tiêu và kỳ vọng của Công ty cho phù hợp với thực tế mới cũng là hành động cần thiết. Các kế hoạch lớn và mục tiêu vượt bậc được thiết lập trước đây hoàn toàn tương ứng với điều kiện và cơ hội trong bối cảnh đó. Khi bức tranh thị trường thay đổi, Real Tech Group cũng quyết đoán để điều chỉnh lộ trình ngắn hạn nhằm bảo vệ cơ hội cho hành trình dài hạn hơn.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

2.1. TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tài sản ngắn hạn (tỷ đồng)	6.873,93	9.123,69	13.032,87
Tài sản dài hạn (tỷ đồng)	3.404,74	3.477,37	5.212,92
Tổng tài sản (tỷ đồng)	10.278,66	12.601,06	18.245,79

CƠ CẤU TÀI SẢN



Tổng tài sản của Real Tech trong 3 năm từ 2021 - 2023 tăng từ 10.278.663 triệu đồng lên 18.245,79 tỷ đồng cho thấy quy mô Công ty tăng trưởng qua các năm. Cơ cấu tài sản năm 2023 có tỷ trọng tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn trên tổng tài sản lần lượt là 71,43% và 28,57%. Tài sản ngắn hạn: Tại thời điểm 31/12/2023, Tài sản ngắn hạn duy trì ở mức cao, đạt 13.032,87 triệu đồng, chiếm 71,43% TTS, đồng thời tăng 42,85% so với 31/12/2022.

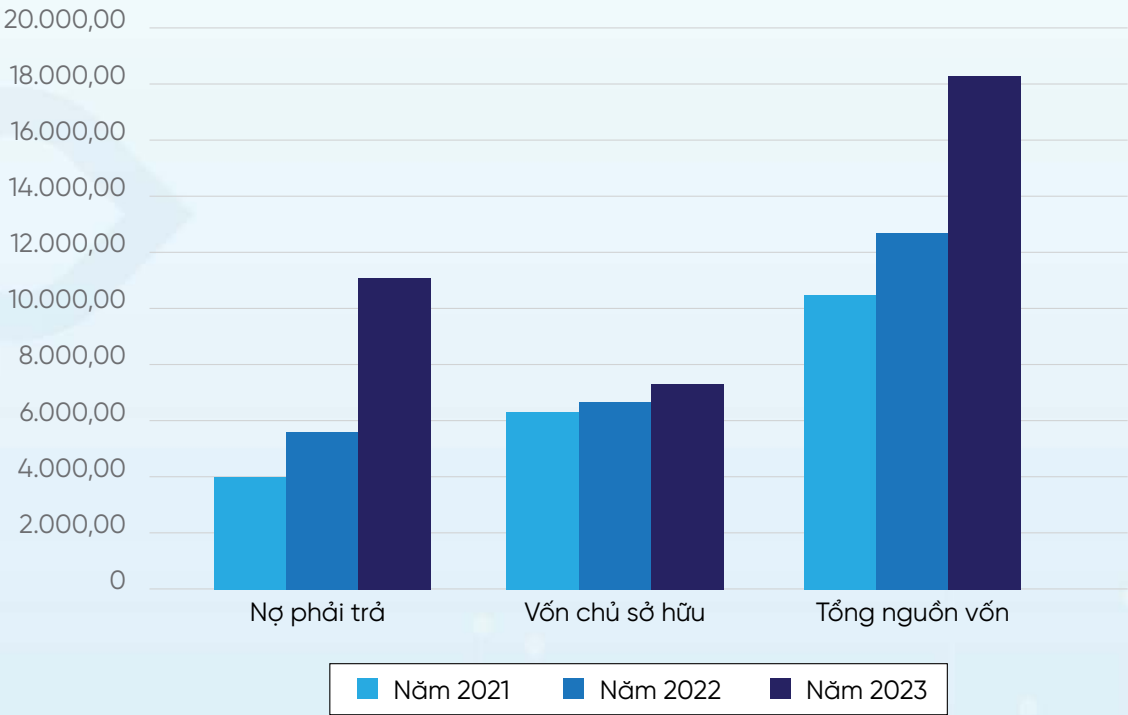
Trong Số liệu theo Báo cáo tài chính năm 2023, các khoản phải thu ngắn hạn, khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lần lượt là: 70,72%, 10,83% và 14,60% TSNH.

Tài sản dài hạn: TSDH tại 31/12/2023 đạt 5.212,92 tỷ đồng, chiếm 28,57% TTS, tài sản tăng trưởng với năm 2021-2022. Trong đó, tài sản dở dang dài hạn là 2.767,82 % chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu TSDH (53,10%), chủ yếu là chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Sky City (tòa tháp S2 đến S9) và dự án Sunshine Golden River.

2.2. TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Nợ phải trả (tỷ đồng)	4.033,16	5.838,70	10.966,67
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	6.245,50	6.762,36	7.279,11
Tổng nguồn vốn (tỷ đồng)	10.278,67	12.601,06	18.245,79

CƠ CẤU NGUỒN VỐN



Năm 2023, cơ cấu nguồn vốn có hệ số NPT và VCSH trên Tổng nguồn vốn lần lượt là 60,11% và 39,89%. Cơ cấu nợ phải trả của Công ty bao gồm: 7.235,38 tỷ đồng nợ ngắn hạn (chiếm 65,98%) tạo vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên và 3.731,29 tỷ đồng nợ dài hạn (chiếm 34,02%) phục vụ đầu tư phát triển dài hạn cho Công ty, chủ yếu là phần nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng. Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2023 duy trì ổn định, cụ thể phần vốn góp của chủ sở hữu trong giai đoạn 2021-2023 là 3.000 tỷ đồng.

03 NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

- Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp kinh doanh linh hoạt giữ ổn định toàn hệ thống, sắp xếp cơ cấu Công ty tinh gọn, hiệu quả:
- * Tiếp tục thực hiện mở rộng mảng hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty.
 - * Tiếp tục thực hiện tái cơ cấu Công ty con với định hướng mở rộng phát triển kinh doanh ở các Công ty con.
 - * Ứng dụng các tiến bộ và xu hướng công nghệ và hoạt động quản trị, điều hành Công ty thông qua việc nghiên cứu, triển khai phần mềm quản lý.

04 KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều biến động, thị trường bất động sản chưa thực sự khởi sắc, RTG đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2024 như sau:

Tiêu chí	Kế hoạch năm 2024
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	2.000
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (tỷ đồng)	255

05 GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

04

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Bức tranh toàn cảnh của ngành BĐS, Tài chính – Chứng khoán trong năm 2023 không thể cho các doanh nghiệp có liên quan một năm khả quan.

Dù bị lệch khỏi hành trình đã được thiết lập, RTG vẫn đang duy trì được những nền tảng doanh nghiệp tốt để tiếp tục nỗ lực vượt qua giai đoạn thách thức lớn trước mắt và chuẩn bị cho các kế hoạch phục hồi khi thị trường chung ổn định trở lại.

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Năm 2023, Hội đồng quản trị đương nhiệm của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập HĐQT, 01 thành viên HĐQT không điều hành và 03 thành viên HĐQT điều hành. Các thành viên HĐQT đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định, có

kỹ năng, kiến thức và kinh nghiệm về pháp luật, tài chính, chứng khoán, bất động sản... Cơ cấu HĐQT đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên, tuân thủ quy định của Pháp luật về quản trị Công ty đại chúng, Công ty niêm yết.

1.2. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ cũng như bất thường để ban hành các quyết định, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty. Các nội dung trong cuộc họp bám sát mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty và được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cần trọng để cùng đưa ra những quyết định tối ưu nhất. Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký đầy đủ của các thành viên HĐQT tham dự họp. Dự thảo Các Nghị quyết được ban hành đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến các hoạt động của

Công ty, triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2023 theo mục tiêu đã đề ra và ứng phó với sự biến động của thị trường. Một số quyết định quan trọng đã được HĐQT thông qua như:

- * Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 theo hình thức trực tuyến;
- * Thông qua chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT;
- * Thông qua việc kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp HĐQT;
- * Thông qua các giao dịch đối với người nội bộ, bên liên quan;
- * Cho ý kiến nhiều vấn đề quan trọng trong việc quản trị Công ty, công ty con.

1.3. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT

Với định hướng tuân thủ các quy định tại Điều lệ hoạt động, Quy chế quản trị nội bộ và quy định pháp luật hiện hành, trong năm 2023 HĐQT đã tích cực giám sát hoạt động chung của Công ty và hoạt động của Ban Điều hành, cụ thể:

- * Giám sát thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT đã ban hành, kiểm tra các hoạt động điều hành của Tổng Giám đốc và các thành viên điều hành khác;
- * Giám sát việc thực hiện công bố thông tin đảm bảo tính minh bạch trong quản trị và tuân thủ quy định pháp luật;
- * Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm 2023;

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Bộ máy điều hành của RTG được hoàn thiện hơn về cơ cấu thành viên với 01 TGD, 03 Phó TGD tùy thời điểm. Với sự tăng cường này, Ban TGD có điều kiện phân nhiệm có tính chuyên sâu hơn, giúp quá trình thực thi hoạt động của RTG hướng đến hiệu quả sát thực hơn.

- * Về hoạt động kinh doanh, Tổng Giám đốc nắm rõ chiến lược của HĐQT và chỉ đạo các thành viên Ban điều hành phối hợp tốt để kịp thời thực hiện các thay đổi lớn cần thiết. Qua đó, việc điều chỉnh tốc độ, phương hướng và mục tiêu hoạt động của Công ty cũng được thực thi đúng mục;
- * Về phát triển nội lực, Tổng Giám đốc cũng đã đạt được nhiều tiến triển trong nâng cấp bộ máy điều hành, số lượng và chất lượng nguồn nhân lực; tham gia xây dựng cơ cấu tổ chức, các chính sách và phương thức quản lý mới;
- * Trước tình hình khó khăn chung, Tổng Giám đốc luôn giữ vững tinh thần tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật và cam kết của Công ty, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với người lao động và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- * Tổng Giám đốc cũng thể hiện nhận thức rõ về tầm quan trọng của nguồn nhân lực để có sự đầu tư phát triển con người phù hợp với nhu cầu hiện tại và cả tương lai. Môi trường làm việc, hoạt động truyền thông nội bộ và phúc lợi cho người lao động cũng được Tổng Giám đốc chú trọng thay đổi, cải tiến.

- * Các thành viên trong Ban điều hành luôn chia sẻ, cung cấp thông tin, phối hợp xuyên suốt với HĐQT và Tổng Giám đốc hướng đến mục tiêu chung là hiệu quả kinh doanh và sự phát triển của Công ty theo kế hoạch đã đặt ra.
- * Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên và báo cáo tài chính năm 2023.
- * Thường xuyên phản hồi, báo cáo cập nhật về diễn biến thực tế để HĐQT và Tổng Giám đốc có thêm cơ sở tham khảo và chỉ đạo phù hợp. Đồng thời, các thành viên Ban điều hành luôn đề xuất hoặc kiến nghị các giải pháp khả thi, sâu sát với tình hình giúp hoạt động kinh doanh luôn đi đúng hướng.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các nỗ lực ứng phó hiệu quả với sự thay đổi và duy trì giá trị cốt lõi của doanh nghiệp giúp RTG bảo vệ được nền tảng tốt để có thể sớm phục hồi và tiếp tục phát triển khi thị trường chung trở lại khả quan. Do vậy, bên cạnh các giải pháp ứng phó với tình hình hiện tại, RTG cũng chuẩn bị cho các kế hoạch tiếp theo bằng tầm nhìn dài hạn.

• Về tổ chức HĐQT và Quản trị Công ty

Năm 2024, HĐQT tiếp tục phát huy các ưu điểm về năng lực chuyên môn, tính đồng nhất về hệ giá trị và quan điểm trong kinh doanh, sự cân bằng trong cơ cấu thành viên... Theo đó, HĐQT nhiệm kỳ mới cần tạo được sự cộng hưởng tốt giữa các thành viên có thâm niên trải nghiệm, hiểu sâu về Real Tech Group với những góc nhìn và cách tiếp cận mới mẻ. Điều đó sẽ giúp chiến lược và kế hoạch do HĐQT hoạch định vừa đảm bảo tính nền tảng vững chắc vừa có các yếu tố giúp tạo nên cơ hội đột phá cao.

• Nâng cấp năng lực Quản trị Công ty

Kiến thức và khả năng thực hành Quản trị Công ty cũng được RTG yêu cầu cao hơn trong giai đoạn mới theo định hướng chuyên nghiệp, minh bạch và

hiệu quả, đảm bảo tính tuân thủ, cam kết và công bằng, đáp ứng các tiêu chuẩn của một doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán. Đặc biệt, năng lực Quản trị rủi ro cần được chú trọng hơn để nâng cao tính chủ động thay vì phải ứng phó, giảm thiểu nguy cơ bị đe dọa từ biến động của thị trường.

• Lĩnh vực Đầu tư và Phát triển BĐS

Tiếp tục tìm kiếm, mở rộng đầu tư vào các dự án Bất động sản có quỹ đất sạch, vị trí đặc địa, pháp lý ổn định và tiềm năng; nâng cao năng lực triển khai và quản lý dự án, quản lý tài chính, thực hiện đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng. Xây dựng các dòng sản phẩm đa dạng như bất động sản xanh, bất động sản gắn với công nghệ, tích hợp các tiện ích 4.0...

Đẩy mạnh công tác bán hàng đối với những dự án đủ điều kiện mở bán nhằm thu hồi vốn, tạo sự luân chuyển dòng tiền nhanh và liên tục, phục vụ các nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần tiết giảm chi phí tài chính, chủ động vốn...

Trên cơ sở chọn lọc dự án tiềm năng, xây dựng kế hoạch triển khai thi công dự án, bám sát tiến độ, xây dựng kế hoạch huy động vốn cân đối với nguồn vốn tự có của doanh nghiệp, đảm bảo sử dụng vốn an toàn, hiệu quả.

• Phát triển sản phẩm

HĐQT kiên định với mục tiêu phát triển doanh nghiệp theo định hướng xây hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ, thông qua việc tích cực tìm kiếm, chọn lọc, M&A các công ty/dự án công nghệ phù hợp chiến lược công ty, chú trọng phát triển sản phẩm mới với tôn chỉ lấy khách hàng làm trung tâm.

• Nâng cao năng lực quản lý hệ thống Công ty

Điều chỉnh căn bản Sơ đồ tổ chức phù hợp với định hướng kinh doanh của công ty; phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, tinh giảm những nhân sự, bộ phận, công ty hoạt động kém hiệu quả; triển khai các chính sách tạo động lực làm việc cho CBNV, nhân viên phải là “tri kỷ” của doanh nghiệp; quản trị tài chính hiệu quả, minh bạch; đẩy mạnh hoạt động quan hệ nhà đầu tư công bằng, minh bạch, vì lợi ích cao nhất của cổ đông, đáp ứng niềm tin và kỳ vọng của cổ đông về sự lớn mạnh của công ty, mở ra cơ hội xây dựng kênh huy động vốn hiệu quả từ thị trường chứng khoán;



QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị
2. Ban Kiểm soát
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị
Ban giám đốc và Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán

1.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành, nhiệm kỳ đối đa của từng thành viên là 05 năm. HĐQT là cơ quan quản lý có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược của Công ty phù hợp với Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Cụ thể HĐQT có quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh, giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và miễn nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng giám đốc cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.



Ông **Đỗ Anh Tuấn**

Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh	15/05/1975
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân – Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	54,24%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Home
- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Chủ tịch Công ty – Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng



Bà **Đỗ Thị Định**

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh	26/12/1983
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Học viện tài chính
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	4,24%

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
- Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
- Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
- Tổng Giám đốc/TV HĐQT- Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Chủ tịch Công ty/Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Hưng Thịnh Phát
- Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind
- Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Dynamic Innovation



Ông **Phan Ích Long**

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh	22/08/1985
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,11%

CÁC CHỨC VỤ NẪM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Phó Tổng Giám đốc/TV HĐQT – Công ty TNHH Dynamic Innovation
TV HĐQT – Công ty Cổ phần Thiên Hải
Phó Tổng Giám đốc phụ trách dự án Hợp tác – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển và Xây dựng Thành Đô
Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên



Ông **Trần Đình Phương**

Thành viên độc lập HĐQT

Ngày sinh	01/02/1990
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật, Luật sư
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%

CÁC CHỨC VỤ NẪM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư AP



Bà **Nguyễn Thị Phương Loan**

Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh	27/12/1985
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán, kiểm toán
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,00000333%

CÁC CHỨC VỤ NẪM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- TV HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- TV HĐQT – Công ty Cổ phần Giải trí Ánh Dương
- Kế toán trưởng – Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

❖ 1.2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

❖ 1.3. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT đã thường xuyên theo sát tình hình hoạt động của Công ty và việc điều hành của Ban TGD. Qua đó HĐQT thảo luận với Ban TGD về các vấn đề quan trọng trong công tác điều hành cũng như các hoạt động kinh doanh, cụ thể như sau:

- * Yêu cầu tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến Quản trị Công ty và Công bố thông tin đầy đủ, đúng hạn về tình hình hoạt động kinh doanh cho cổ đông, cơ quan quản lý và các bên liên quan dựa trên cơ sở minh bạch, chính xác, kịp thời.
- * Đảm bảo môi trường ổn định cho Công ty và an toàn cho hoạt động kinh doanh.
- * Tuân thủ cao nhất các quy định của Pháp luật.
- * Xem xét phê duyệt kế hoạch kinh doanh 2023.
- * Tăng cường giám sát việc Quản trị rủi ro và tính tuân thủ của Công ty.

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ cũng như bất thường để ban hành các quyết định, chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty.

Các nội dung trong cuộc họp bám sát mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty và được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cần trọng để cùng đưa ra những quyết định tối ưu nhất.

Các quyết định của HĐQT tại các cuộc họp đều được HĐQT thông qua theo nguyên tắc đa số, biên bản cuộc họp được lập đầy đủ, có chữ ký đầy đủ của các thành viên HĐQT tham dự họp.

Các Nghị quyết được ban hành đã tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến các hoạt động của Công ty, triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2023 theo mục tiêu đã đề ra và ứng phó với sự biến động của thị trường.

Một số quyết định quan trọng đã được HĐQT thông qua như:

- * Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 theo hình thức trực tuyến;
- * Thông qua chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT;
- * Thông qua việc kiện toàn nhân sự lãnh đạo cấp HĐQT;
- * Thông qua các giao dịch đối với người nội bộ, bên liên quan;
- * Giám sát, chỉ đạo Ban điều hành trong hoạt động sản xuất kinh doanh;
- * Cho ý kiến nhiều vấn đề quan trọng trong việc quản trị Công ty, công ty con.

❖ 1.4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT
(BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HĐQT)

a. Hoạt động của Thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2023, Công ty có 01 Thành viên độc lập HĐQT. Ngày 27/05/2023 ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua việc miễn nhiệm ông Cao Trung Kiên vì lý do cá nhân và bầu bổ sung ông Trần Đình Phương. Thành viên độc lập HĐQT đã làm việc theo đúng chức năng và nhiệm vụ được giao dựa trên nguyên tắc khách quan để đảm bảo tính độc lập, bảo vệ lợi ích cao nhất của Cổ đông và đảm bảo mọi hoạt động Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

- * Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các quốc họp của HĐQT, tham gia đề xuất và định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, theo dõi hoạt động và lập báo cáo các hoạt động của HĐQT.
- * Tiến hành rà soát và cho ý kiến trước khi trình HĐQT các chính sách, vấn đề rủi ro của Công ty.
- * Tham gia phản biện, kiểm soát mục tiêu kế hoạch kinh doanh, góp ý xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của Real Tech Group.
- * Nhận diện các điểm chưa hoàn thiện về quản trị Công ty và có phản hồi, kiến nghị các giải pháp một cách cụ thể đối với HĐQT.
- * Trực tiếp chia sẻ kiến thức với Ban Tổng Giám đốc nhằm tiếp sức trong việc phát triển nguồn nhân lực và công tác quản trị Công ty.

b. Đánh giá hoạt động của HĐQT

- * HĐQT của Real Tech Group có tổng cộng 5 thành viên; trong đó có 01 thành viên độc lập, 01 thành viên không điều hành và 03 thành viên điều hành.
- * Toàn bộ thành viên HĐQT tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát tuân thủ, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và đảm bảo các chuẩn mực về quản trị Công ty theo quy định pháp luật.
- * Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể và theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các

cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty.

- * Các nội dung trong cuộc họp bám sát các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được các thành viên HĐQT thảo luận và đánh giá đầy đủ trên tinh thần công khai, công bằng, minh bạch và cẩn trọng để đưa ra những quyết định tối ưu nhất.

c. Đánh giá việc giám sát của HĐQT đối với TGD và các thành viên khác trong Ban TGD

- * Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ để đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- * HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng tiến trình điều hành của TGD và Ban TGD, đảm bảo tuân theo các quy định phân quyền và các chính sách, kế hoạch của HĐQT; đồng thời tuân thủ các quy định của pháp luật.
- * Một số cuộc họp định kỳ có tính chất quan trọng của Ban TGD có sự tham gia của các thành viên HĐQT không điều hành. Các quyết định của Ban TGD đã được phân tích, phản biện và tham vấn từ các thành viên HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tế.

d. Kết luận

Trong năm 2023, HĐQT đã làm việc với tinh thần trách nhiệm cao và minh bạch trong công tác quản trị điều hành, tuân thủ các quy định với quản trị Công ty đại chúng. HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền, thường xuyên chỉ đạo, giám sát thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT. Ngoài ra, HĐQT cũng đã chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

❖ 1.5. DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có

02 BAN KIỂM SOÁT

❖ 2.1. THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT



Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Trưởng Ban kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Thời gian bổ nhiệm:	23/10/2020
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,074%



Bà Vũ Thị Thúy Nga

Thành viên Ban kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kế toán
Thời gian bổ nhiệm:	23/10/2020
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0%



Bà Đỗ Ngọc Anh

Thành viên Ban Kiểm soát

Quốc tịch:	Việt Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Thời gian bổ nhiệm:	27/05/2023
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty:	0,0000033%

❖ 2.2. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT/ỦY BAN KIỂM TOÁN

Ban Kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát đã ban hành. Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tổ chức giám sát và kiểm tra tập trung trên một số nội dung sau:

- * Giám sát tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị ("HDQT"), Ban Điều hành và bộ máy quản lý thực hiện Nghị quyết, Quyết định tại ĐHĐCĐ và của HDQT thông qua.
- * Tham gia thảo luận, ý kiến với HDQT, Ban Điều hành Công ty về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua việc tham dự các cuộc họp HDQT và các cuộc họp với Ban Điều hành.
- * Rà soát và giám sát các giao dịch liên quan giữa công ty mẹ và các công ty trong hệ thống theo nguyên tắc nhất quán và độc lập.
- * Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, tuân thủ các chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định của pháp luật hiện hành.
- * Năm 2023, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp để đánh giá hoạt động của Công ty với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Ban Kiểm soát, bao gồm: Ban Kiểm soát thảo luận và thông qua kết quả kinh doanh năm 2022, công tác chuẩn bị đại hội đồng cổ đông 2023 và giới thiệu thành viên Ban Kiểm soát 2023; Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh Quý I/2023 và thông qua kế hoạch hoạt động năm 2023; Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh quý 3/2023 và kế hoạch triển khai hoạt động của Ban Kiểm soát trong quý tiếp theo.
- * Thực hiện các công tác khác theo chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát.

03

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

❖ 3.1. LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tổng lương, thưởng, thù lao (đồng)	Ghi chú
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Ông: Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HDQT	240.000.000	Cả năm
2	Bà: Đỗ Thị Định	Thành viên HDQT	120.000.000	Cả năm
3	Ông: Phan Ích Long	Thành viên HDQT	120.000.000	Cả năm
4	Ông: Trần Đình Phương	Thành viên độc lập HDQT	71.612.903	Từ 27/5/2023 đến 31/12/2023
5	Bà: Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên HDQT không điều hành	71.612.903	Từ 27/5/2023 đến 31/12/2023
6	Ông: Cao Trung Kiên	Thành viên độc lập HDQT	48.387.097	Từ 01/01/2023 đến 26/5/2023
7	Ông: Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HDQT không điều hành	48.387.097	Từ 01/01/2023 đến 26/5/2023
Tổng cộng			720.000.000	
BAN ĐIỀU HÀNH				
1	Bà: Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc	1.563.604.437	Cả năm
2	Ông: Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc	837.046.024	Cả năm
3	Ông: Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc	-	-
4	Bà: Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc	1.149.145.651	Từ 03/03/2023 đến 31/12/2023
5	Bà: Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	287.727.378	Từ 01/01/2023 đến 03/03/2023
Tổng cộng			3.837.523.490	
BAN KIỂM SOÁT				
1	Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng ban	120.000.000	Cả năm
2	Bà: Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên	60.000.000	Cả năm
3	Bà: Đỗ Ngọc Anh	Thành viên	35.806.452	Từ 27/5/2023 đến 31/12/2023
4	Ông: Phạm Văn Trọng	Thành viên	24.193.548	Từ 01/01/2023 đến 26/5/2023
Tổng cộng			240.000.000	

❖ 3.2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ		Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng)	Ghi chú
				Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Nguyễn Thị Khánh My	Người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn Chủ tịch HĐQT		221.860	0.07%	0	0%	Bán	Từ ngày 06/06/2023, Bà Nguyễn Thị Khánh My không còn là người có liên quan của Ông Đỗ Anh Tuấn – Chủ tịch HĐQT
2	Lê Hoàng Nam – Phó Tổng Giám đốc			221.860	0.07%	443.720	0,15%	Mua	

❖ 3.3. HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên.

Các giao dịch giữa Công ty, Công ty con với thành viên HĐQT và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm

gần nhất trước thời điểm giao dịch đã được công bố thông tin tại Mục VII Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 của Công ty. Nội dung này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn <https://ksf.vn/bao-cai-quan-tri-cong-ty/>.

Trình tự, thủ tục phê duyệt các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan được thực hiện nghiêm túc theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Quy chế quản trị nội bộ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan do HĐQT phê duyệt và được công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

❖ 3.4. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Quản trị Công ty là một trong những vấn đề được doanh nghiệp đặc biệt chú trọng và được thực hiện theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Vì mục tiêu, lợi ích của Công ty và của các cổ đông, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc giám sát hoạt động của Công ty một cách hiệu quả, khuyến khích Công ty sử dụng các nguồn lực một cách tốt nhất, RTG đã ban hành hệ thống các quy chế quản lý nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của doanh nghiệp một cách

chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và sự hài hòa với lợi ích của các bên liên quan bao gồm khách hàng, người lao động và cộng đồng. Năm 2023, Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị Công ty như Quy chế Công bố thông tin, Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ công ty. Bên cạnh đó, Ban lãnh đạo cũng thường xuyên cập nhật các thay đổi trong quy định của pháp luật về quản trị để thực hiện bổ sung, điều chỉnh các quy định về quản trị của Công ty theo đúng các quy định của pháp luật.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Thông điệp về Phát triển bền vững
2. Quy trình và các cấp độ triển khai thực thi phát triển bền vững
3. Các vấn đề trọng tâm trong tham chiếu với bộ tiêu chuẩn GRI

Trong mục tiêu lớn về phát triển doanh nghiệp, RTG đặt tiêu chí phát triển có trách nhiệm song hành xuyên suốt với chiến lược tăng trưởng. Đồng thời, triết lý nhất quán của RTG trên tư cách một nhà phát triển dự án là kiến tạo không gian sống. Công ty luôn hướng đến việc tạo nên giá trị sống cho khách hàng thay vì chỉ cung ứng ra thị trường những sản phẩm BĐS đơn thuần.

Do đó hành trình phát triển của RTG cũng là hành trình học hỏi và cải tiến liên tục các tiêu chuẩn phát triển bền vững. RTG nhận thức rõ lựa chọn và hành động của một doanh nghiệp có tác động cả trực tiếp và gián tiếp, cả trước mắt lẫn lâu dài đối với chất lượng cuộc sống của cư dân và nền tảng phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa của địa phương có dự án của Công ty.

Cho đến nay, tất cả các dự án RTG đã triển khai đều tuân thủ mọi quy định liên quan đến phát triển bền vững hiện hành. Ngoài tuân thủ chặt chẽ, RTG còn nỗ lực vươn đến cấp độ cao hơn để tạo nên tiện nghi và giá trị vượt trội cho sản phẩm. Đó là một trong những lý do giúp sản phẩm của RTG có được sức cạnh tranh thuyết phục trên thị trường và giữ được giá trị bền vững thời gian qua.

Về dài hạn, Công ty hướng đến xây dựng hệ thống tiêu chuẩn riêng, vượt trên các quy định chung cần tuân thủ. Đó là cách tạo động lực doanh nghiệp và sản phẩm gia tăng cơ hội cạnh tranh khi có năng lực dẫn dắt thị trường chứ không chỉ đáp ứng nhu cầu đang có. Các dự án của RTG, dù trong phân khúc dân dụng hay nghỉ dưỡng - du lịch, cũng đều phải tạo ra không gian trải nghiệm, tiện nghi và hạnh phúc cho người sử dụng, đồng thời là động lực thúc đẩy tiêu chuẩn mới của thị trường.

Về trung hạn, RTG xây dựng các chương trình hành động có khả năng tác động thiết thực đến việc thi hành phát triển bền vững trên toàn quy trình Phát triển kinh doanh và dự án. Để qua đó, đảm bảo sản phẩm dịch vụ và quá trình vận hành doanh nghiệp luôn có sự cải tiến các tiêu chuẩn liên quan.

Để có định hướng cụ thể cho việc thực thi phát triển bền vững, RTG xác định 03 nguyên tắc chính:

• Đồng hành cùng sự phát triển của địa phương

Tại nhiều địa phương, nhất là các đô thị đang phát triển, RTG là một trong những doanh nghiệp tiên phong mở đường cho sự khởi sắc của lĩnh vực BĐS. Vì vậy, tiêu chí của RTG là tại tiền lệ tốt, góp phần thay đổi diện mạo đô thị, mang đến nhiều cơ hội kinh tế và thúc đẩy lối sống hiện đại - văn minh. Mọi dự án của RTG phải có giá trị tích cực với đời sống của cư dân. Các công trình của RTG được phát triển phù hợp với chủ trương phát triển của địa phương và có mức độ hoàn thiện tương đương với các sản phẩm ở những đô thị lớn.

• Phát triển có trách nhiệm

Trong thiết kế dự án, RTG luôn đề cao việc tận dụng điều kiện tự nhiên, cảnh quan vốn có và dùng năng lực quy hoạch - thiết kế kiến trúc để tạo nên sự hòa hợp cao nhất. Bên cạnh đó, RTG nghiên cứu sử dụng tài nguyên hiệu quả và lựa chọn các giải pháp kỹ thuật - công nghệ giúp tiết giảm cao nhất tiêu thụ năng lượng, khí thải, phát thải...

• Chăm sóc con người

Công ty luôn hướng tới một môi trường làm việc nhân văn, liên tục cải thiện các chính sách dành cho người lao động, từ lương thưởng đến chế độ phúc lợi. Công ty cũng tạo điều kiện tốt nhất cho người lao động được phát huy hết tiềm năng thông qua chính sách tuyển dụng linh hoạt và các chương trình đào tạo chuyên sâu.

RTG xác định phương châm phát triển để thịnh vượng thay vì phát triển đánh đổi để làm kim chỉ nam trong lĩnh vực này.

• Hội đồng quản trị

- * Xây dựng chiến lược về Phát triển bền vững tương ứng với chiến lược kinh doanh trên cơ sở xác định các lĩnh vực và vấn đề trọng yếu liên quan đến Công ty.
- * Chỉ đạo phương pháp và công cụ, ban hành các chính sách phù hợp để việc thực thi chiến lược phát triển bền vững không bị cản trở bởi hoạt động kinh doanh và các quy trình quản lý của Công ty.
- * Phê duyệt các mục tiêu và kế hoạch hành động để việc thực thi chiến lược Phát triển bền vững được hiệu quả.

• Ban Tổng Giám đốc

- * Phát triển các kế hoạch hành động để thực hiện chiến lược và chính sách phát triển bền vững với lộ trình và chỉ tiêu cụ thể.
- * Hoạch định và cung cấp ngân sách, nguồn lực, điều kiện cho từng lĩnh vực, phòng/ban để thực thi theo kế hoạch đã được duyệt.
- * Thúc đẩy hoạt động phát triển bền vững của các phòng/ban, công ty thành viên và các bên liên quan phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Công ty.
- * Truyền thông, gia tăng nhận thức về phát triển bền vững trong tất cả nhân viên và các bên liên quan.
- * Đánh giá, thẩm định kết quả thực thi phát triển bền vững một cách chuyên nghiệp và minh bạch, gắn với kết quả kinh doanh chung của Công ty.

• Các phòng, ban, bộ phận chức năng và công ty con

- * Xây dựng kế hoạch riêng tương ứng với phạm vi và chức năng, nhiệm vụ của phòng/ban/đơn vị mình, đồng thời nhất quán với định hướng của Công ty và triển khai bằng năng lực cao nhất.
- * Triển khai đến từng thành viên, bộ phận trực thuộc để hành động.
- * Báo cáo kịp thời và có đề xuất nâng cao hiệu quả thường xuyên.

• Người lao động

- * Thực thi hoạt động phát triển bền vững trong phạm vi nhiệm vụ và năng lực, dưới sự phân công, giám sát hoặc khích lệ của các phòng/ban/bộ phận mình trực thuộc.
- * Đưa ý thức về phát triển bền vững vào hành động thực tế thường ngày.
- * Đề xuất, khởi xướng hoặc phản hồi, đóng góp từ kinh nghiệm và tương quan với thực tiễn để Công ty điều chỉnh kịp thời trong việc xây dựng các giải pháp cho phát triển bền vững.

Trong phạm vi và tính chất của hoạt động kinh doanh như hiện nay, Công ty tập trung vào trọng yếu thuộc 3 chủ đề quan trọng là Kinh tế – Môi trường – Xã hội. Cụ thể như sau:

• Kinh tế

- * Hiệu quả kinh tế: Đối với lĩnh vực kinh tế, Công ty tập trung xây dựng thông tin dựa trên giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra. Nỗ lực bảo vệ doanh nghiệp trong tình hình thị trường bất ổn như năm qua là điều kiện để duy trì khả năng đóng góp thiết thực cho ngân sách nhà nước và cộng đồng – xã hội, giữ cơ hội làm việc cho người lao động, đảm bảo tối đa các quyền lợi của nhà Đầu tư và cổ đông...
- * Chống tham nhũng: Thông qua việc đánh giá, RTG đã nhận diện những rủi ro trọng yếu liên quan đến tham nhũng trong các công đoạn sau::
 - » Giải phóng mặt bằng và đền bù đất đai, nhà cửa.
 - » Đấu thầu chọn lựa các nhà cung cấp dịch vụ, các nhà thầu thi công.
 - » Quản lý các nhà thầu trong tiến trình cung cấp dịch vụ, thi công.
 - » Phân phối các sản phẩm của Công ty đến khách hàng.

=> Vì vậy, RTG xác định được quy trình quản lý, phòng chống thông qua các quy trình sau:

- * Ban hành các quy trình, quy định trong đấu thầu, quản lý hợp đồng, thanh toán, thi công để các phòng ban chuyên môn áp dụng và thực hiện đúng.
- * Các hoạt động liên quan đến việc mua sắm của RTG đều phải được đánh giá dựa trên cơ sở dữ liệu, thực trạng và đàm phán của Phòng Kiểm soát Nội bộ nhằm cung cấp thông tin cho Ban Lãnh đạo khi ra quyết định.
- * Dựa trên kết quả đánh giá rủi ro hàng năm của RTG, Ban KSNB sẽ lên kế hoạch thực hiện kiểm toán hoạt động mua sắm. RTG thực hiện việc truyền thông, đào tạo về các chính sách và quy trình chống tham nhũng đến toàn bộ nhân viên và nhà cung cấp, nhà thầu thi công, nhà tư vấn. Với các nỗ lực trên, năm 2023, RTG không xảy ra tình trạng tham nhũng.

• Môi trường

- * Vật liệu: Bộ phận kỹ thuật của RTG không ngừng tìm hiểu các vật liệu, công nghệ xây dựng mới và áp dụng thay đổi một cách có chọn lọc, hiệu quả theo xu hướng chung của thế giới về tạo dựng công trình xanh. Điển hình như:
- * Đối với vật liệu phục vụ thi công công trình, RTG ưu tiên sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, vật liệu xây dựng có sẵn trong nước (gạch đá, thiết bị công nghệ, đường ống công nghệ...) thay thế dần các vật liệu nhập khẩu.
- * Sử dụng các loại sản phẩm gỗ sản xuất từ gỗ nhân tạo, gỗ laminate, MDF, ván ép plywood, trấu mật cửa... thay thế cho gỗ tự nhiên. Gỗ nhân tạo có tính năng tốt, ít cong vênh, chịu nước, chịu mài mòn, đáp ứng thẩm mỹ và tiết kiệm chi phí.
- * Nước: RTG sử dụng nguồn cấp nước sạch tại các nhà máy cung cấp nước của địa phương với lưu lượng phù hợp cho từng dự án cụ thể. Công ty cũng ưu tiên sử dụng hệ thống nước nóng năng lượng mặt trời cho các dự án có nhu cầu cao, giúp tiết kiệm một lượng lớn về điện năng tiêu thụ. Hệ thống nước tại dự án cũng ứng dụng thiết bị điện tử kiểm soát lượng nước tiêu thụ nhằm phát hiện sớm các thất thoát, sự cố để khắc phục kịp thời, tránh lãng phí trong quá trình sử dụng
- * Chất thải: Mỗi dự án mới triển khai đều được quy hoạch bài bản, khoa học, đồng bộ trong thiết kế bảo vệ môi trường, khai thác tối đa thế mạnh thiên nhiên bằng cách tôn tạo và phát huy lợi thế không gian sẵn có. Khi các dự án đi vào hoạt động, chất lượng môi trường được giám sát nghiêm ngặt để đảm bảo không gian sống cho người sử dụng và cộng đồng địa phương lân cận.
- * Tuân thủ môi trường: Tuân thủ các quy định về môi trường trong quá trình thực hiện dự án là nguyên tắc bắt buộc cho nội bộ của RTG và các đối tác như đơn vị thi công, nhà cung cấp nguyên vật liệu... Công ty luôn giám sát chặt chẽ để không có bất kỳ hành vi cố tình sai phạm nào. Công ty cũng cập nhật các quy định mới và có giải pháp cho những rào cản do sự thiếu thông suốt giữa các bên.

• Xã hội

- * Mối quan hệ quản lý – lao động: RTG luôn đảm bảo tuân thủ theo Thỏa ước lao động tập thể, Luật Lao động và các quy định của pháp luật liên quan. Ngoài các chính sách tiến bộ để xây dựng môi trường làm việc nhân văn, công bằng, minh bạch, Công ty cũng luôn tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động của Công đoàn. Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động nắm rõ định hướng, mục tiêu, kế hoạch, tình hình hoạt động, đồng thời khuyến khích người lao động tham gia đóng góp ý kiến các vấn đề liên quan đến hoạt động Công ty và quyền lợi của người lao động.
- * An toàn và sức khỏe nghề nghiệp: Năm qua, RTG không ghi nhận trường hợp nào về tai nạn liên quan đến nghề nghiệp. Để phòng ngừa và kịp thời hỗ trợ người lao động trong các vấn đề an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, RTG đã triển khai các hoạt động sau:
- * Luôn đảm bảo chế độ bảo hiểm đầy đủ, thực hiện việc đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tạo điều kiện tốt cho người lao động được hưởng các chế độ bảo hiểm theo quy định của pháp luật.
- * Thực hiện mua bảo hiểm tai nạn cho toàn thể người lao động và mua bảo hiểm sức khỏe cho cấp quản lý.
- * Luôn thực hiện đúng các quy định của pháp luật về an toàn lao động và vệ sinh lao động.
- * Sự đa dạng về cơ hội bình đẳng và không phân biệt đối xử: Môi trường làm việc của RTG không có sự phân biệt về sắc tộc, vùng miền, độ tuổi, giới tính và trình độ học vấn. Mục đích của Công ty là hướng tới phát triển nguồn nhân lực dồi dào, đa dạng về năng lực, có chuyên môn và thái độ phù hợp với văn hoá doanh nghiệp cũng như định hướng phát triển của Công ty. Công ty đánh giá người lao động dựa trên hiệu quả làm việc, khả năng đóng góp và trao cơ hội phát triển cho những người sẵn sàng đồng hành.

* An toàn và sức khỏe của khách hàng: Sức khỏe và sự an toàn của khách hàng luôn được coi là ưu tiên hàng đầu khi RTG thực hiện dự án. Đó là lý do Công ty luôn không ngừng nâng cao chất lượng xây dựng, dịch vụ quản lý, đảm bảo môi trường sống của cư dân – khách hàng trong điều kiện tiện nghi, lành mạnh, góp phần vào sự thịnh vượng chung của cộng đồng. Các công trình do RTG đầu tư và phát triển luôn đáp ứng đầy đủ yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy, an ninh, tiện ích... Hướng dẫn, cảnh báo an toàn ở các khu vực luôn được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn. Công ty đang tiếp tục nâng cấp, như ứng dụng tiêu chuẩn Fitwell, để các dự án ngày càng tiện nghi và nhân văn hơn, cho cả các thành phần thiết yếu như người tàn tật, trẻ em, người già...

* Quyền bảo mật thông tin khách hàng: Thông tin của khách hàng mua sản phẩm được RTG cam kết bảo mật tuyệt đối theo chính sách bảo vệ thông tin cá nhân, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Công ty cam kết không sử dụng, không chuyển giao, cung cấp hay tiết lộ cho bên thứ ba về thông tin cá nhân của khách hàng khi không có sự đồng ý từ Công ty hoặc khách hàng.

* Hoạt động của thị trường vốn xanh: Thị trường vốn xanh là lĩnh vực RTG nghiên cứu, tìm hiểu trong thời gian qua để tìm kiếm cơ hội tối ưu. Đây là nguồn vốn không chỉ có giá trị cho doanh nghiệp mà còn có tầm quan trọng trong phát triển cộng đồng. RTG tiếp tục tìm kiếm cơ hội phù hợp để tiếp cận thị trường vốn này trong thời gian tới. Đồng thời, Công ty cũng chuẩn bị đầy đủ các điều kiện theo yêu cầu để có thể trở thành đối tượng tiềm năng của các nguồn vốn xanh.

• **Xác định các vấn đề liên quan:**

RTG xác định tất cả các bên bị tác động bởi hoạt động của Công ty, có mối quan tâm và ảnh hưởng nhất định đến sự phát triển bền vững. Sau đó dựa trên mức độ tương tác từ thấp đến cao để xác định các bên liên quan trọng yếu.

Danh sách các bên liên quan đến hoạt động phát triển bền vững của RTG xác định như sau:

Khách hàng	Là người sử dụng trực tiếp những sản phẩm do RTG tạo ra
Đối tác	Các đơn vị cung cấp dịch vụ, giải pháp liên quan đến phát triển dự án bất động sản, các nhà thầu thi công, các đơn vị cung ứng vật liệu, trang thiết bị...
Cổ đông và nhà Đầu tư	Là cá nhân hoặc tổ chức nắm quyền sở hữu hợp pháp một phần hoặc toàn bộ phần vốn góp. Có quyền lợi và nghĩa vụ gắn liền với kết quả hoạt động của RTG.
Người lao động	Một trong những yếu tố nòng cốt cấu nên lực lượng sản xuất của Công ty.
Cộng đồng	Là một tập thể có mối quan hệ nhất định và là đối tượng cần được quan tâm trong bối cảnh kinh tế - xã hội hiện nay.
Chính phủ	Các cơ quan pháp lý hoặc Cơ quan quản lý Nhà nước tham gia vào công tác giám định và đưa ra các quy định
Cơ quan báo chí truyền thông	Là những cơ quan có hoạt động về xuất bản báo chí, truyền thông

Cơ chế tham vấn của các bên liên quan và sự phản hồi của RTG:

Với phương châm minh bạch trong mọi hoạt động cũng như các mối quan hệ, RTG đã và đang chủ động xây dựng các mối quan hệ bền vững đối với các bên liên quan dựa trên giá trị “Tôn trọng – Lắng nghe – Hợp tác – Phát triển” nhằm mang lại sự thịnh vượng lâu dài cho tất cả các bên. Ý kiến phản hồi của các bên liên quan là cơ sở để RTG nhìn nhận, xác định thêm các giải pháp hữu ích cho chiến lược phát triển bền vững.

• **Các cam kết**

RTG trân trọng mối quan hệ với tất cả các bên có liên quan và xem đây là một trong những cơ sở cho cơ hội phát triển ổn định, bền vững. Công ty xây dựng, thực hiện các cam kết chi tiết và thực tế để thể hiện sự nhận thức này.

*** Cam kết với nhân viên**

- » Công ty luôn xem con người người là yếu tố then chốt trong quá trình phát triển. Do đó Công ty luôn đảm bảo các chế độ phúc lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước, còn có các chính sách riêng về đãi ngộ, tạo môi trường làm việc thân thiện, thoải mái, đoàn kết, mang tinh thần thi đua lành mạnh.

» Luôn cố gắng nâng cao thu nhập của nhân viên và duy trì ở mức cạnh tranh so với mặt bằng chung, đảm bảo tính minh bạch, phù hợp với thị trường lao động và tình hình hoạt động kinh doanh. Các chính sách về lương thưởng, thù lao, khen tặng... đều được thực hiện công tâm, rõ ràng, thỏa đáng với công sức và sự đóng góp của mỗi cá nhân với Công ty.
- » Phản đối mọi hình thức lao động cưỡng ép, cam kết đảm bảo lợi ích tối đa cho người lao động theo khuôn khổ Pháp luật Việt Nam.

» Trong mọi tình huống, Công ty luôn thẳng thắn, tôn trọng sự khác biệt giữa các cá nhân. Sẵn sàng lắng nghe, chia sẻ, giữ đúng cam kết nhằm phát huy tối đa sức mạnh tập thể.

*** Cam kết với đối tác và cổ đông**

- » Lấy sự hài lòng của khách hàng là một trong những yếu tố to lường giá trị của Công ty, để cao việc tham gia bảo vệ quyền lợi của khách hàng, tôn trọng, giữ đúng các cam kết đối với khách hàng.

- » Tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật, đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên liên quan trong mọi hoạt động và luôn tích cực thúc đẩy mối quan hệ tốt đẹp giữa các bên.
- » Cam kết bảo mật thông tin về người báo cáo, góp ý, nghiêm cấm mọi hành vi tư thù đối với các trường hợp phản biện, phản ánh. Đồng thời, đánh giá cao mọi thiện chí đóng góp, phản hồi từ đối tác, nhà cung cấp và khách hàng

*** Cam kết với cộng đồng và xã hội**

Nỗ lực tối đa nhằm hạn chế tác động xấu đến môi trường và cộng đồng trong tất cả hoạt động liên quan đến đầu tư, phát triển dự án. Các dự án của Công ty đều được phát triển dựa trên nguyên tắc góp phần xây dựng diện mạo hiện đại, giàu giá trị văn hóa – thẩm mỹ cho đô thị Việt Nam, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và tô điểm cho vẻ đẹp chung của môi trường xã hội.

- » Cam kết với định hướng phát triển bền vững bằng tất cả trách nhiệm và đạo đức kinh doanh của một doanh nghiệp, để cao năng suất hoạt động và giá trị kinh doanh trong mối tương quan cao nhất với sự phát triển tốt đẹp của cộng đồng và xã hội.
- » Luôn quan tâm, ủng hộ, thực hiện hiệu quả các hoạt động nhân đạo, nỗ lực đóng góp và luôn chủ động tạo nên sự thay đổi tích cực. Các công tác xã hội của Công ty được đặc biệt chú trọng vào giá trị chiều sâu và hiệu quả dài hạn, nhằm đảm bảo hiệu quả cao nhất, tác động thiết thực nhất cho những cộng đồng cần sự giúp đỡ.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Báo cáo của ban Tổng Giám đốc
2. Báo cáo Kiểm toán độc lập
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

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 05 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 05 năm 2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 05 năm 2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 05 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 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 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;
- 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.

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,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 03 năm 2024

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.

• 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.



Đỗ Hồng Dương

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2393-2021-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 20 tháng 03 năm 2024
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Đào Đức Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4202-2023-001-1

03

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

	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 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

	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 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

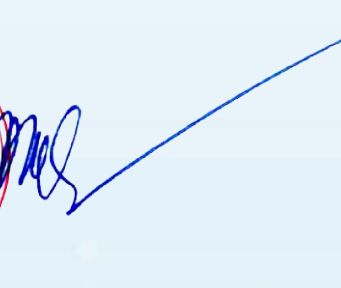
	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1.	Lợi nhuận trước thuế	01	259.161.374.029	780.700.540.130
2.	Điều chỉnh cho các khoản:			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	576.210.567	15.950.871.434
	Các khoản dự phòng	03	4.075.342.942	5.388.253.277
	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

	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 03 năm 2024

06 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 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, 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/HĐDC 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, 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 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**

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.

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 chốt 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 Thành 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 kế 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 cuối 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

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	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		
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.

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.

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.

❖ 18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỎ 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 gốc	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 góp 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 cuối năm		Trong năm				Số đầu năm
			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 05 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 kế 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) kế 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 06 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-QSD/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 05 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 cuối năm		Trong năm				Số đầu năm
			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 kế 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) kế 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) kế 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 06 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/HĐCNDÀ-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 kế 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/HĐCNDÀ-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 05 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 m2 tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 05 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ

ngày 11 tháng 03 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

30. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (tiếp theo)

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 bất động sản	Môi giới và kinh doanh 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 bất động sản	Môi giới và kinh doanh 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	Năm trước
	VND	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	Năm trước
	VND	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	Năm trước
	VND	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

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 Đình	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

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 vụ 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 Đình	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 tiến 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 tiến 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 Đình	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

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

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

	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 Tuấn	-	270.386.464

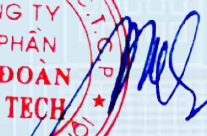
Ban Kiểm soát	240.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	120.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Nga	60.000.000	60.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	35.806.452	-
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	60.000.000

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
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc
Ngày 20 tháng 03 năm 2024





REAL TECH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH



Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center
16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội



ir@ksf.vn