

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG **GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 32



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance) (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, ✓



[Handwritten signature]
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số: 0256 /VN1A-HN BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance) (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 07 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và thu lãi đối tác cá nhân do chậm hoàn thành các thủ tục liên quan.

Kết luận 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 29 tháng 8 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		513.938.752.113	1.511.895.620.412
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	27.817.232.633	49.453.910.440
1. Tiền	111		11.817.232.633	11.453.910.440
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.000.000.000	38.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		437.277.531.492	1.395.111.332.493
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	19.896.663.801	32.072.092.066
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	342.211.881.148	343.796.089.275
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	23.786.653.361	5.985.078.798
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(9.189.666.818)	(7.313.927.646)
III. Hàng tồn kho	140	10	45.926.397.926	57.967.443.426
1. Hàng tồn kho	141		45.926.397.926	57.967.443.426
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.917.590.062	9.362.934.053
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		163.320.167	4.810.982.985
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.638.487.277	4.463.518.433
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	115.782.618	88.432.635
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.131.205.445.079	3.300.704.936.611
I. Tài sản cố định	220		17.208.328.010	27.825.329.978
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	16.279.341.707	26.721.129.062
- Nguyên giá	222		20.611.982.335	31.165.742.335
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.332.640.628)	(4.444.613.273)
2. Tài sản cố định vô hình	227		928.986.303	1.104.200.916
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(671.013.697)	(495.799.084)
II. Bất động sản đầu tư	230	13	17.421.387.430	17.797.521.595
- Nguyên giá	231		141.783.852.366	141.783.830.960
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(124.362.464.936)	(123.986.309.365)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	5.094.942.926.789	3.254.387.525.063
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.850.092.450.000	3.010.092.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.149.523.211)	(10.704.924.937)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		1.632.802.850	694.559.975
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.632.802.850	694.559.975
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.645.144.197.192	4.812.600.557.023

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.815.798.704.285	1.005.806.598.979
I. Nợ ngắn hạn	310		1.805.897.325.559	993.751.450.008
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	50.583.324.453	71.201.679.959
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	290.492.436.066	295.464.591.413
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	20.699.222.868	24.026.598.841
4. Phải trả người lao động	314		2.563.412.072	4.090.974.531
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	63.912.578.010	52.012.266.008
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18	379.292.854	3.603.543.466
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	318.467.059.236	325.351.795.790
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.058.800.000.000	218.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		9.901.378.726	12.055.148.971
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18	8.842.279.306	10.996.049.551
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	1.059.099.420	1.059.099.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.829.345.492.907	3.806.793.958.044
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	3.829.345.492.907	3.806.793.958.044
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		829.345.492.907	806.793.958.044
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		806.793.958.044	724.022.131.369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		22.551.534.863	82.771.826.675
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.645.144.197.192	4.812.600.557.023



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023


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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	22.100.203.918	114.099.973.071
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		22.100.203.918	114.099.973.071
3. Giá vốn hàng bán	11	25	18.344.051.445	86.246.085.513
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.756.152.473	27.853.887.558
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	61.089.640.676	63.477.575.786
6. Chi phí tài chính	22	28	11.543.885.944	15.752.533.508
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.099.287.670	7.417.598.301
7. Chi phí bán hàng	25	29	363.371.464	1.871.283.575
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	22.818.380.502	30.082.182.442
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		30.120.155.239	43.625.463.819
10. Thu nhập khác	31	30	790.968.804	284.124.366
11. Chi phí khác	32	30	1.619.259.980	5.083.707.587
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(828.291.176)	(4.799.583.221)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		29.291.864.063	38.825.880.598
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	6.740.329.200	9.032.064.654
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		22.551.534.863	29.793.815.944


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	29.291.864.063	38.825.880.598
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.145.347.786	1.782.530.174
Các khoản dự phòng	03	1.320.337.446	8.523.481.404
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(61.089.640.676)	(63.477.575.786)
Chi phí lãi vay	06	12.099.287.670	7.417.598.301
Các khoản điều chỉnh khác	07	(243.099.337)	-
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	(16.475.903.048)	(6.928.085.309)
Thay đổi các khoản phải thu	09	18.144.838.891	82.180.350.988
Thay đổi hàng tồn kho	10	12.041.045.500	4.366.427.175
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(39.647.532.970)	70.018.654.429
Thay đổi chi phí trả trước	12	3.709.419.943	(3.105.236.002)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(135.844.877)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.000.000.000)	(84.762.654.696)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(32.228.131.684)	61.633.611.708
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	-	(274.910.152)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	9.090.909.090	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(880.000.000.000)	(320.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay	27	40.700.544.787	35.587.134.690
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(830.208.546.123)	(284.687.775.462)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	880.000.000.000	184.625.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(39.200.000.000)	(4.625.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	840.800.000.000	180.000.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(21.636.677.807)	(43.054.163.754)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	49.453.910.440	60.877.256.077
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	27.817.232.633	17.823.092.323

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023.

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021.

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 96 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 100 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng, kinh doanh bất động sản, thầu phụ và các dịch vụ khác.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa

Theo Hợp đồng đặt cọc số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và phụ lục hợp đồng số 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 đồng ý cam kết 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 đồng ý cam kết 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%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 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 KS	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm hoặc năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được kế toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

Bất động sản đầu tư

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Tài sản khác	10

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	3.126.692.130	5.863.906.435
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.690.540.503	5.590.004.005
Các khoản tương đương tiền (*)	16.000.000.000	38.000.000.000
	27.817.232.633	49.453.910.440

(*) 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 4,8%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	14.469.658.564	17.941.678.885
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.427.005.237	14.130.413.181
	19.896.663.801	32.072.092.066

Trong đó:

Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	277.262.700	439.262.700
---	-------------	-------------

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	173.740.923.567	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	8.352.346.657	8.365.839.707
	342.211.881.148	343.796.089.275

(*) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
	60.572.000.000	1.020.572.000.000

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong kỳ, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa với giá nhận chuyển nhượng là 960.000.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo phụ lục hợp đồng số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng số 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu tiền lãi hợp đồng chuyển nhượng cổ phần (*)	20.416.712.327	-
Phải thu ngắn hạn khác	3.369.941.034	1.359.939.525
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	-	4.625.139.273
	23.786.653.361	5.985.078.798

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

- (*) Phản ánh tiền lãi phải thu với Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake phát sinh đến ngày hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.

9. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	VND Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	VND Dự phòng
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	-	3.154.786.165	3.154.786.165	946.435.849	2.208.350.316
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	1.997.486.142	1.997.486.142	-	1.997.486.142
Công ty Cổ phần cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	1.434.436.531	27.720.000	1.406.716.531	551.333.208	73.920.000	477.413.208
	9.217.386.818	27.720.000	9.189.666.818	8.334.283.495	1.020.355.849	7.313.927.646

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm (*)	45.556.517.158	-	53.287.677.098	-
Hàng hóa	369.880.768	-	567.329.230	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	4.112.437.098	-
	45.926.397.926	-	57.967.443.426	-

(*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, thành phẩm bất động sản bao gồm 6 căn hộ và 10 căn shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside đang được sử dụng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba.

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	66.316.872	-	-	66.316.872
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	27.349.983	27.349.983
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	-	-	22.115.763
	88.432.635	-	27.349.983	115.782.618
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	2.086.056.718	2.086.056.718	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.958.893.668	6.740.329.200	10.000.000.000	20.699.222.868
Thuế thu nhập cá nhân	67.705.173	864.178.321	931.883.494	-
Thuế khác	-	23.290.245	23.290.245	-
	24.026.598.841	9.713.854.484	13.041.230.457	20.699.222.868

(*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.553.760.000)	(10.553.760.000)
Số dư cuối kỳ	844.015.607	19.767.966.728	20.611.982.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	184.553.917	4.260.059.356	4.444.613.273
Khấu hao trong kỳ	76.258.149	1.517.719.453	1.593.977.602
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.705.950.247)	(1.705.950.247)
Số dư cuối kỳ	260.812.066	4.071.828.562	4.332.640.628
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	659.461.690	26.061.667.372	26.721.129.062
Tại ngày cuối kỳ	583.203.541	15.696.138.166	16.279.341.707

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	89.963.740.981	51.820.089.979	141.783.830.960
Tăng trong kỳ	21.406	-	21.406
Số dư cuối kỳ	89.963.762.387	51.820.089.979	141.783.852.366
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	74.779.114.520	49.207.194.845	123.986.309.365
Khấu hao trong kỳ	224.565.662	151.589.909	376.155.571
Số dư cuối kỳ	75.003.680.182	49.358.784.754	124.362.464.936
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	15.184.626.461	2.612.895.134	17.797.521.595
Tại ngày cuối kỳ	14.960.082.205	2.461.305.225	17.421.387.430

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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. 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.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (i)	4.850.092.450.000	(7.535.939.938)	3.010.092.450.000	(7.746.466.857)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (i)	1.840.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	585.000.000.000	(7.535.939.938)	585.000.000.000	(7.746.466.857)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	5.105.092.450.000	(10.149.523.211)	3.265.092.450.000	(10.704.924.937)

- (i) Như trình bày Thuyết minh số 01, trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 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 kỳ 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.

Tình hình hoạt động của Công ty con trong kỳ như sau:

Công ty con	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 33.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Các đối tượng khác	14.788.822.569	14.788.822.569	23.700.111.236	23.700.111.236
	50.583.324.453	50.583.324.453	71.201.679.959	71.201.679.959
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	206.247.250	206.247.250	17.231.294.086	17.231.294.086

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	277.082.762.321	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	8.764.953.745	13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
	290.492.436.066	295.464.591.413
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	281.727.482.321	281.727.482.321

(*) Phản ánh khoản trả trước từ nhà thầu chính của dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận theo Hợp đồng số 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020, dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	33.276.573.737	33.261.050.905
Trích trước chi phí lãi vay	30.362.060.273	18.262.772.603
Trích trước chi phí khác	273.944.000	488.442.500
	63.912.578.010	52.012.266.008

18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	379.292.854	388.670.686
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	3.214.872.780
	379.292.854	3.603.543.466
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.842.279.306	10.996.049.551
	8.842.279.306	10.996.049.551

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	44.814.217.450	49.472.496.043
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	5.100.051.194
Các khoản phải trả khác	8.652.841.786	5.779.248.553
	318.467.059.236	325.351.795.790

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Tăng	Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ		VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	218.000.000.000	218.000.000.000	880.000.000.000	39.200.000.000	1.058.800.000.000	1.058.800.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	25.600.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	180.000.000.000	180.000.000.000	880.000.000.000	13.600.000.000	1.046.400.000.000	1.046.400.000.000	
	218.000.000.000	218.000.000.000	880.000.000.000	39.200.000.000	1.058.800.000.000	1.058.800.000.000	

- (i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac theo Hợp đồng vay số 01/2021/HĐV/KSFGR-APAC ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2022. 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.
- (ii) Phản ánh các khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:
- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 30 tháng 6 năm 2023, số dư khoản vay trên là 166.400.000.000 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 giải ngân khoản vay đầu tiên. Trong kỳ, 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 30 tháng 6 năm 2023, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 VND.

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>			
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Lợi nhuận trong năm	-	82.771.826.675	82.771.826.675
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
<i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
Lợi nhuận trong kỳ	-	22.551.534.863	22.551.534.863
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	829.345.492.907	3.829.345.492.907

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
Tổng cộng	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

Cổ phiếu

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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ 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	784.761.454	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	3.008.179.315	2.880.500.360
Trên 5 năm	27.066.838.657	27.423.941.784
	30.859.779.426	31.024.567.234

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm 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 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.066.679.902	11.906.156.710
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	5.083.571.962	70.355.732.682
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.283.103.893	7.483.662.815
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	211.008.000	211.008.000
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	21.800.000.000
Doanh thu khác	2.455.840.161	2.343.412.864
	22.100.203.918	114.099.973.071
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	211.008.000	70.576.022.343
	211.008.000	70.576.022.343

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7.813.079.635	14.897.292.286
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	4.854.880.551	56.284.682.876
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.136.787.612	7.415.002.564
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	376.155.571	83.770.079
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	5.285.336.893
Giá vốn khác	2.163.148.076	2.280.000.815
	18.344.051.445	86.246.085.513

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	14.546.570.682	27.656.131.879
Chi phí khấu hao	2.145.347.786	1.782.530.174
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.875.739.172	188.546.197
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.702.868.256	73.291.985.356
Chi phí khác	279.023.950	937.008.565
	33.549.549.846	103.856.202.171

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.089.640.676	63.477.575.786
	61.089.640.676	63.477.575.786
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	56.876.712.327	59.720.847.387

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12.099.287.670 (555.401.726)	7.417.598.301 8.334.935.207
	11.543.885.944	15.752.533.508

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	14.546.570.682	22.370.794.986
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.769.192.215	1.698.663.365
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.167.090.774	5.441.015.526
- Chi phí khác	459.787.659	383.162.368
- Chi phí dự phòng	1.875.739.172	188.546.197
	22.818.380.502	30.082.182.442
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí khác	363.371.464	1.871.283.575
	363.371.464	1.871.283.575

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập khác		
Xử lý tiền đặt cọc cho thuê	474.911.921	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	243.099.337	-
Khác	72.957.546	284.124.366
	790.968.804	284.124.366
Chi phí khác		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	899.855.867	1.574.155.339
Chi phí lãi kinh phí bảo trì	245.415.676	3.503.484.289
Khác	473.988.437	6.067.959
	1.619.259.980	5.083.707.587

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.740.329.200	9.032.064.654
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.740.329.200	9.032.064.654

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	29.291.864.063	38.825.880.598
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	4.409.781.937	6.334.442.673
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	33.701.646.000	45.160.323.271
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	6.740.329.200	9.032.064.654

32. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 khoảng 34,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 34,6 tỷ VND).

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

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

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart

Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
Công ty Cổ phần Phát triển S.I
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
Ngân hàng TMCP Kiên Long

Ông Lê Hoàng Nam

Mối quan hệ

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2023)

Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
(Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06 tháng 3 năm 2023)

Phó Tổng Giám đốc



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

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>		<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		211.008.000	70.576.022.343
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	211.008.000	211.008.000
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	-	70.355.732.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu khác	-	9.281.661
Doanh thu hoạt động tài chính		56.876.712.327	59.720.847.387
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	56.876.712.327	59.506.849.314
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	Không còn là bên liên quan	213.998.073
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.759.426.365	14.607.355.058
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	2.933.276.942	3.126.151.366
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	4.205.988.990
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	245.556.604	403.718.146
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	122.180.682	5.766.003.963
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	109.200.000	560.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Voucher giáo dục tặng khách hàng	71.848.500	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thuê văn phòng	64.636.364	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	-	544.992.593
Mua sắm tài sản cố định		-	269.910.152
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	-	169.350.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Mua sắm tài sản cố định	Không còn là bên liên quan	100.560.152

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Tiền và các khoản tương đương tiền			38.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	38.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		277.262.700	439.262.700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	277.262.700	439.262.700
Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	-	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		20.464.172.623	75.076.734
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	20.416.712.327	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.460.296	47.460.296
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	27.616.438
Phải trả người bán ngắn hạn		206.247.250	17.231.294.086
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	134.398.750	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả chi phí voucher giáo dục	71.848.500	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	Không còn là bên liên quan	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	-	11.707.066.839
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		281.727.482.321	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)	277.082.762.321	277.082.762.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		337.394.000	409.242.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500

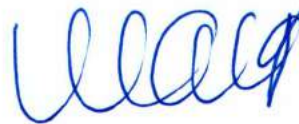
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

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


	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	2.056.961.940	2.583.186.834
Bà Đỗ Thị Định	770.374.744	770.174.744
Bà Đỗ Thu Huyền	340.209.818	
Ông Phan Ích Long	418.650.000	663.900.000
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	287.727.378	638.725.626
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000	120.000.000
Ông Cao Trung Kiên	48.387.097	60.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hưng	48.387.097	60.000.000
Ông Trần Đình Phương	11.612.903	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	11.612.903	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	-	270.386.464
Ban Kiểm soát	120.000.000	240.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000	120.000.000
Bà Vũ Thị Nga	30.000.000	60.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	30.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	5.806.452	30.000.000

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

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ bao gồm 960 tỷ VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2021. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023