

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT **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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 52

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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Signature]
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số: 0254/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance) (gọi tắt là "Công ty") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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 giữa niên độ, đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, 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 đối tác hợp đồng đặt cọc mua cổ phần 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 HỢP NHẤT 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		9.360.570.604.519	9.123.688.835.854
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	72.184.052.114	99.542.366.557
1. Tiền	111		56.184.052.114	61.542.366.557
2. Các khoản tương đương tiền	112		16.000.000.000	38.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.402.132.961.000	974.089.717.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.401.632.961.000	974.089.717.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.372.529.006.868	7.629.310.441.609
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	121.126.361.389	820.461.570.563
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.193.390.420.002	2.651.388.062.570
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.889.072.165.795	3.451.362.251.797
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.178.129.726.500	713.412.484.325
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(9.189.666.818)	(7.313.927.646)
IV. Hàng tồn kho	140	12	235.814.824.602	264.672.523.370
1. Hàng tồn kho	141		235.814.824.602	264.672.523.370
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		277.909.759.935	156.073.787.318
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	215.597.621.937	141.301.965.772
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		58.151.999.339	9.472.770.497
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	4.160.138.659	5.299.051.049
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.294.977.725.886	3.477.373.794.128
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.016.130.116.725	1.015.890.243.055
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.016.130.116.725	1.015.890.243.055
II. Tài sản cố định	220		50.243.156.964	67.937.505.089
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	34.645.298.437	48.714.107.934
- Nguyên giá	222		49.630.764.859	59.010.494.452
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.985.466.422)	(10.296.386.518)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	15.597.858.527	19.223.397.155
- Nguyên giá	228		27.946.507.272	27.916.507.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.348.648.745)	(8.693.110.117)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	87.604.151.853	88.807.587.756
- Nguyên giá	231		216.241.009.102	216.240.987.696
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(128.636.857.249)	(127.433.399.940)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.292.398.862.061	2.046.882.649.276
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	4.292.398.862.061	2.046.882.649.276
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	830.384.842.617	252.041.541.920
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.613.583.273)	(2.958.458.080)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	577.998.425.890	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.216.595.666	5.814.267.032
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	18.216.595.666	5.814.267.032
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		15.655.548.330.405	12.601.062.629.982

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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		8.645.808.110.714	5.838.702.315.943
I. Nợ ngắn hạn	310		5.688.218.774.313	3.136.206.065.612
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	231.436.119.609	180.612.685.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.753.844.232.485	698.193.704.555
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	105.671.053.119	106.714.410.694
4. Phải trả người lao động	314		5.916.307.190	12.045.637.179
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	560.766.923.705	559.432.734.626
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	14.560.689.319	211.535.551.534
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	1.164.237.817.356	703.729.392.877
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.847.618.887.082	659.775.204.485
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II. Nợ dài hạn	330		2.957.589.336.401	2.702.496.250.331
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	9.156.206.582	11.671.145.158
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	2.500.150.000.000	2.500.150.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	446.490.414.765	188.899.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.792.715.054	1.776.105.173
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.009.740.219.691	6.762.360.314.039
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	7.009.740.219.691	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		(203.922.715.988)	(215.519.114.523)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.178.470.241.012	1.129.247.836.165
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.129.247.836.165	762.138.693.198
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		49.222.404.847	367.109.142.967
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.035.192.694.667	2.848.631.592.397
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		15.655.548.330.405	12.601.062.629.982



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 hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	31	117.402.846.263	983.066.576.375
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		117.402.846.263	983.066.576.375
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	42.492.246.214	387.468.359.123
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		74.910.600.049	595.598.217.252
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	277.179.552.461	238.854.785.225
6. Chi phí tài chính	22	35	169.278.464.912	106.741.628.178
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.202.106.841	25.872.498.398
7. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	(65.532.464)
8. Chi phí bán hàng	25	36	5.534.738.733	12.820.560.399
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	77.144.329.959	126.915.673.601
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		100.132.618.906	587.909.607.835
11. Thu nhập khác	31		1.387.655.113	4.288.124.774
12. Chi phí khác	32		6.462.127.092	13.003.763.986
13. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(5.074.471.979)	(8.715.639.212)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		95.058.146.927	579.193.968.623
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	20.283.022.291	116.083.614.000
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		74.775.124.636	463.110.354.623
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		49.222.404.847	260.529.241.898
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		25.552.719.789	202.581.112.726
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	164	868



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 hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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. Lợi nhuận trước thuế	01	95.058.146.927	579.193.968.623
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	10.530.428.847	6.816.074.837
Các khoản dự phòng	03	1.547.474.246	1.117.627.109
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	875.152.973
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(229.385.917.154)	(404.623.790.660)
Chi phí lãi vay	06	19.202.106.841	25.872.498.398
Các khoản điều chỉnh khác	07	(243.099.337)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(103.290.859.630)	209.251.531.280
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.088.935.702.864	319.740.472.728
Thay đổi hàng tồn kho	10	28.857.698.768	71.508.149.048
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(645.897.978.620)	2.473.786.971.576
Thay đổi chi phí trả trước	12	(86.697.984.798)	6.239.390.249
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(427.543.244.000)	173.345.860.552
Tiền lãi vay đã trả	14	(8.171.505.686)	(19.108.334.527)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.000.000.000)	(155.116.648.150)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(163.808.171.102)	3.079.647.392.756
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	(41.156.203.149)	(75.375.524.223)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	9.090.909.090	305.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(291.957.492.203)	(2.490.079.698.123)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	269.877.720.000	49.018.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(873.509.949.069)	(319.875.977.858)
6. Tiền thu lãi cho vay	27	443.153.962.480	57.881.349.736
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(484.501.052.851)	(2.473.431.850.468)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	1.101.991.586.522	820.949.458.795
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(481.040.677.012)	(1.282.219.837.496)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>620.950.909.510</i>	<i>(461.270.378.701)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(27.358.314.443)	144.945.163.587
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	99.542.366.557	377.035.349.830
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	72.184.052.114	521.980.513.417

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 KFinance) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 230 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.

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 giữa niên độ

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 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 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

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 do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2023. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

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.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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 giữa niên độ 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.

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 (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 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 giữa niên độ 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 của Công ty 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 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 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 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"); 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.

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 và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City 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 hợp nhất 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

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và tài sản khác 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:

	<u>Số năm</u>
Chương trình phần mềm	03 - 15

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 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:

	<u>Số năm</u>
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 tính khấu hao 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, chi phí quà tặng, công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí cam kết rút vốn và các khoản chi phí 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 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. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư thuộc Dự án Sunshine Riverside và Dự án Sunshine Sky City 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 độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất của kỳ đó; 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 giữa niên độ 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 Báo cáo tình hình tài chính; 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.

Hoạt động tư vấn

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi dịch vụ đã được cung cấp, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 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 tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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. 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 được trình bày 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 kỳ	
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)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	5.524.575.711	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	50.659.476.403	55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền (*)	16.000.000.000	38.000.000.000
	72.184.052.114	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 4,8%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	1.401.632.961.000	404.649.120.400	-	974.089.717.000	117.956.655.000	-
Cổ phiếu (i)	373.739.240.000	404.649.120.400	-	87.375.300.000	117.956.655.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG</i>	<i>194.635.300.000</i>	<i>225.342.388.800</i>	-	<i>87.375.300.000</i>	<i>117.956.655.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes</i>	<i>164.103.940.000</i>	<i>161.831.731.600</i>	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>17.475.000.000</i>	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.027.893.721.000	-	-	886.714.417.000	-	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	578.498.425.890	500.000.000	-	-	-	-
b1) Ngắn hạn	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-
b2) Dài hạn	577.998.425.890	-	-	-	-	-
Trái phiếu (*)	577.998.425.890	-	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (ii)</i>	<i>248.999.687.808</i>	-	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Sunshine AM (iii)</i>	<i>328.998.738.082</i>	-	-	-	-	-
	1.980.131.386.890		-	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 30 tháng 6 năm 2023. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SSGCH2127004 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine 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 258.470.570.000 VND. Trái phiếu có ngày phát hành là ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngày đến hạn là ngày 31 tháng 12 năm 2027. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 2.490.000 trái phiếu. Trong kỳ, lãi suất của trái phiếu là 12,4%/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 kỳ, lãi suất của trái phiếu là 10,1%/năm.
- (*) Công ty chưa xác định được 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	115.663.219.736	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.463.141.653	14.158.413.181
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	-	689.471.859.100
	<u>121.126.361.389</u>	<u>820.461.570.563</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	16.329.894.279	705.756.894.581

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	1.847.392.412.187	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (ii)	173.740.923.567	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)	160.118.610.924	160.118.610.924
Khác	12.138.473.324	12.213.769.088
	<u>2.193.390.420.002</u>	<u>2.651.388.062.570</u>
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	1.847.392.412.187	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 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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	780.000.000.000	780.000.000.000
Công ty Cổ phần Great Point (ii)	703.370.000.000	906.820.000.000
Công ty Cổ phần River Wind (iii)	677.000.000.000	682.000.000.000
Bà Vũ Thị Tuyết (iv)	376.130.141.795	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (v)	197.000.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (vi)	60.572.000.000	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	95.000.024.000	542.531.797
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (vii)	-	960.000.000.000
Ông Nguyễn Trí Quân	-	61.427.720.000
	2.889.072.165.795	3.451.362.251.797

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (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 012022/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 dao động từ 11%/năm đến 13,5%/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 Great Point vay theo các Hợp đồng số 011221/HDCV/DIC-GP ngày 29 tháng 12 năm 2021 và Hợp đồng số 022022/HDCV/DIC-GP ngày 20 tháng 3 năm 2022. Lãi suất cho vay dao động từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân, trong đó, khoản vay theo Hợp đồng số 011221/HDCV/DIC-GP ngày 29 tháng 12 năm 2021 được gia hạn đến ngày 29 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 29 tháng 12 năm 2022. Bên đi 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.
- (iii) 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 032022/HDCV/DIC-RWD ngày 29 tháng 3 năm 2022, 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 Phụ lục Hợp đồng số 03/2023/PLHDV/DIC-RWD ngày 30 tháng 6 năm 2023 gia hạn thời hạn vay đến ngày 30 tháng 6 năm 2024. Lãi suất cho vay dao động từ 11%/năm đến 13,5%/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 và Công ty Cổ phần Great Point, 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.

- (iv) Phản ánh khoản cho bà Vũ Thị Tuyết vay theo Hợp đồng vay tiền số 1503/2021/HĐV/SSK-VTT ngày 15 tháng 3 năm 2021. Theo phụ lục gia hạn ngày 10 tháng 9 năm 2022, thời hạn khoản cho vay là ngày 15 tháng 9 năm 2023 với lãi suất cho vay là 5%/năm. Bên đi vay được sử dụng khoản vay để bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư và các mục đích khác không vi phạm quy định pháp luật. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.
- (v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay theo Hợp đồng vay tiền số 3006/2023/HĐVV/SKV-WDL ngày 30 tháng 6 năm 2023. Thời hạn khoản cho vay là 12 tháng kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 với lãi suất cho vay là 10,5%/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.
- (vi) Phản ánh khoản phải thu 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.
- (vii) 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.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về ủy thác đầu tư	1.202.198.140.000	420.000.000.000
- Phải thu ông Vũ Ngọc Do (i)	782.198.140.000	-
- Phải thu ông Dương Văn Phúc (ii)	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (iii)	515.225.799.045	4.261.325.753
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus	271.064.709.032	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	124.465.654.688	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier	54.963.774.874	4.261.325.753
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus	30.386.457.010	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	24.976.266.360	-
- Phải thu Công ty Cổ phần KS Group	9.368.937.081	-
Đặt cọc mua cổ phần (iv)	208.973.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	130.164.316.861	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	14.806.764.064	1.628.160.577
Tạm ứng	411.959.910	1.232.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	4.625.139.273
Phải thu ngắn hạn khác	6.257.548.284	4.788.386.114
	2.178.129.726.500	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	23.902.671.250	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	2.159.445.475	1.315.992.135
	1.016.130.116.725	1.015.890.243.055
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	173.198.430.559	887.889.760

- (i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo các hợp đồng đã kí kết giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty và ông Vũ Ngọc Do – bên nhận ủy thác: Hợp đồng số 01/2018/SSK-VND ngày 15 tháng 11 năm 2018 với giá trị gốc là 330 tỷ VND; Hợp đồng số 01/2019/HDUT/SSTH-VND ngày 08 tháng 4 năm 2019 với giá trị gốc là 1.425 tỷ VND và phụ lục Ủy thác đầu tư số 01/2019/HDUT/SSTH-VND ngày 01 tháng 11 năm 2022 với giá trị gốc là 77 tỷ. Theo đó, Công ty đã ủy thác cho ông Vũ Ngọc Do tìm kiếm cơ hội đầu tư để Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đầu tư. Việc ủy thác đầu tư được thông qua theo các Biên bản họp và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 01/2018/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 11 năm 2018 và số 01/2019/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 4 năm 2019.
- (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 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 River Side và dự án Sunshine Sky City theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong kỳ giữa Công ty và các Công ty tài chính này. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày kí biên bản nhận nợ.
- (iv) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua 9.329.134 cổ phần tương đương 6,22% tổng Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Vinaminco Khánh Hòa với ông Đinh Hữu Thập theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2021/HĐĐC ngày 12 tháng 3 năm 2021. Giá trị chuyển nhượng 208.973.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục gia hạn số 02 ngày 10 tháng 3 năm 2022. Ngày 12 tháng 8 năm 2023, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi toàn bộ khoản công nợ này.
- (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.
- (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 28 tháng 6 năm 2022:
 - 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.
 - b. 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.
 - c. 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.

- d. 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.
- e. 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.
- f. 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 TNHH Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. 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

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	235.331.941.434	-	259.878.485.442	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	4.112.437.098	-
Hàng hóa	482.883.168	-	681.600.830	-
	235.814.824.602	-	264.672.523.370	-

(i) 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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	189.775.424.276	206.590.808.344
Dự án Sunshine Riverside	45.556.517.158	53.287.677.098
	235.331.941.434	259.878.485.442

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 tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm toàn bộ giá trị thành phẩm bất động sản của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngoài ra, 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.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	184.992.672.079	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	17.750.862.360	6.248.297.040
Chi phí quảng cáo (i)	5.050.896.000	-
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	6.010.221.498	5.387.424.130
	215.597.621.937	141.301.965.772
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	12.116.794.275	-
Chi phí khác	6.099.801.391	5.814.267.032
	18.216.595.666	5.814.267.032

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí quảng cáo 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 đầu kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	-	-	2.872.246.267	2.404.689.019
Thuế khác	22.115.763		1.733.333.877	-	1.755.449.640
	5.299.051.049	-	1.733.333.877	2.872.246.267	4.160.138.659
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	-	39.582.012.234	45.474.072.572	15.914.514.116
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	726.018.157	20.283.022.291	12.872.246.265	80.166.415.288
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.859.672.625	28.104.780	1.193.780.618	7.413.304.373	3.668.253.650
Thuế thu nhập cá nhân	3.018.542.510	-	2.922.617.800	19.290.245	5.921.870.065
Thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-
	106.714.410.694	754.122.937	63.985.432.943	65.782.913.455	105.671.053.119

(*) 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.

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	25.477.545.906	33.532.948.546	59.010.494.452
Tăng do hợp nhất kinh doanh	1.174.030.407	-	1.174.030.407
Thanh lý, nhượng bán	-	(10.553.760.000)	(10.553.760.000)
Số dư cuối kỳ	26.651.576.313	22.979.188.546	49.630.764.859
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	5.508.318.002	4.788.068.516	10.296.386.518
Khấu hao trong kỳ	3.935.707.433	1.742.257.735	5.677.965.168
Tăng do hợp nhất kinh doanh	717.064.983	-	717.064.983
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.705.950.247)	(1.705.950.247)
Số dư cuối kỳ	10.161.090.418	4.824.376.004	14.985.466.422
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	19.969.227.904	28.744.880.030	48.714.107.934
Tại ngày cuối kỳ	16.490.485.895	18.154.812.542	34.645.298.437

Tại ngày 30 tháng 6 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 2.293.860.279 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 333.690.279 VND).

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	27.916.507.272
Tăng do hợp nhất kinh doanh	30.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>27.946.507.272</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	8.693.110.117
Khấu hao trong kỳ	3.649.006.370
Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.532.258
Số dư cuối kỳ	<u>12.348.648.745</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	<u>19.223.397.155</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>15.597.858.527</u>

Tại ngày 30 tháng 6 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 1.243.082.000 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 VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	164.420.897.717	51.820.089.979	216.240.987.696
Tăng trong kỳ	21.406	-	21.406
Số dư cuối kỳ	<u>164.420.919.123</u>	<u>51.820.089.979</u>	<u>216.241.009.102</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	78.226.205.095	49.207.194.845	127.433.399.940
Khấu hao trong kỳ	1.051.867.400	151.589.909	1.203.457.309
Số dư cuối kỳ	<u>79.278.072.495</u>	<u>49.358.784.754</u>	<u>128.636.857.249</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>86.194.692.622</u>	<u>2.612.895.134</u>	<u>88.807.587.756</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>85.142.846.628</u>	<u>2.461.305.225</u>	<u>87.604.151.853</u>

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 hợp nhất 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.

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	74.457.156.736	4.274.392.313	70.182.764.423	74.457.156.736	3.447.090.575	71.010.066.161
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	141.783.852.366	124.362.464.936	17.421.387.430	141.783.830.960	123.986.309.365	17.797.521.595
	216.241.009.102	128.636.857.249	87.604.151.853	216.240.987.696	127.433.399.940	88.807.587.756

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 tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.429.021.631.206	1.974.026.672.706
Dự án Sunshine Golden River (ii)	1.787.617.926.730	-
Dự án sân golf Hòn Rơm (iii)	75.759.304.125	72.855.976.570
	4.292.398.862.061	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 tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

(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 2870/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 và Quyết định 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 thế chấp 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 kỳ, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	34.946.351.971	64.222.828.834
Dự án Sunshine Golden River	50.573.455.111	Chưa là Công ty con
	85.519.807.082	64.222.828.834

19. 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 đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)

- (i) 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.

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây Lắp Sunshine E&C	77.400.519.732	77.400.519.732	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	70.998.547.786	70.998.547.786	96.041.893.676	96.041.893.676
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	68.529.601.022	68.529.601.022	58.356.273.630	58.356.273.630
	231.436.119.609	231.436.119.609	180.612.685.214	180.612.685.214

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	161.610.835.722	161.610.835.722	116.414.890.621	116.414.890.621
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	757.317.693.478	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	706.034.102.941	402.729.113.142
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)	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
	1.753.844.232.485	698.193.704.555

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)

281.727.482.321

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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	354.332.982.770	354.317.460.238
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	128.031.509.591	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	41.032.381.939	22.171.991.546
Trích trước tiền thuê văn phòng	-	11.364.575.753
Khác	5.780.449.405	2.559.381.057
	560.766.923.705	559.432.734.626

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)

321.393.803.033

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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	13.305.102.163	204.017.507.075
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	1.255.587.156	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	3.214.872.780
	14.560.689.319	211.535.551.534
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	9.156.206.582	11.671.145.158
	9.156.206.582	11.671.145.158

24. PHẢI TRẢ KHÁC

		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
a. Ngắn hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh Ông Dương Văn Phúc	(i)	750.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	(ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	(iii)	83.559.151.325	84.974.200.482
Nhận đặt cọc ngắn hạn	(iv)	24.418.658.861	332.841.163.159
Các khoản phải trả khác	(i)	14.004.794.520	-
		3.520.000.000	5.100.051.194
		23.735.212.650	15.813.978.042
		1.164.237.817.356	703.729.392.877
b. Dài hạn			
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh - Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	(v)	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
- 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		637.500.000.000	637.500.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An		625.000.000.000	625.000.000.000
Khác		600.000.000.000	600.000.000.000
		150.000.000	150.000.000
		2.500.150.000.000	2.500.150.000.000
Trong đó:			
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)		24.418.658.861	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 30 tháng 6 năm 2023, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 14.004.794.520 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 sau khi thành lập.
- (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.
- (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 2.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 30 tháng 6 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 12%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm với tổng giá trị 148.767.123.289 VND (xem Thuyết minh 22 và 35).

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ		
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	358.456.760.364	358.456.760.364	-	1.101.991.486.522	189.606.196.044	1.270.842.050.842	1.270.842.050.842
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	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
Công ty Cổ phần KS Group (ii)	-	-	-	88.397.715.617	-	88.397.715.617	88.397.715.617
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (iii)	115.813.818.207	115.813.818.207	-	123.333.819.450	115.813.818.198	123.333.819.459	123.333.819.459
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iv)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	25.600.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000
Vay cá nhân (v)	24.642.942.157	24.642.942.157	-	10.259.951.455	34.592.377.846	310.515.766	310.515.766
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	268.523.143.235	207.169.177.311	576.776.836.240	576.776.836.240
	659.775.204.485	659.775.204.485	214.104.426.195	1.370.514.629.757	396.775.373.355	1.847.618.887.082	1.847.618.887.082

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:

- a. 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. 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.
 - b. 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. 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.
- (ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần KS Group theo hợp đồng số 3006/2023/HĐV/SKV-KSGROUP ngày 30 tháng 6 năm 2023 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 12 tháng kể từ ngày chuyển vốn. Khoản vay chịu lãi suất 10,5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

- (iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 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 Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 12,1%/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. Khoản vay được bảo đảm bằng:
- a. Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, 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 (như trình bày tại các Thuyết minh số 9, 11 và 12);
 - b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
 - c. Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;
 - d. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;
 - e. Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).
- (iv) 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, 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.
- (v) Phản ánh các khoản vay cá nhân có thời hạn dưới 12 tháng cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm.

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ				Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	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	133.074.000.000	291.435.177.311	1.023.267.251.005	1.023.267.251.005	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	490.217.444.121	490.217.444.121	-	-	167.327.444.121	322.890.000.000	322.890.000.000	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) (ii)	-	-	691.410.984.195	133.074.000.000	124.107.733.190	700.377.251.005	700.377.251.005	
	490.217.444.121	490.217.444.121	691.410.984.195	133.074.000.000	291.435.177.311	1.023.267.251.005	1.023.267.251.005	

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng	301.318.444.121	301.318.444.121				576.776.836.240	576.776.836.240
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	188.899.000.000	188.899.000.000				446.490.414.765	446.490.414.765

- (i) Phản ánh khoản vay dài 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 và Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ký ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2019/PLHĐCV-DYNAMIC ký ngày 30 tháng 5 năm 2019. Hai hợp đồng vay 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, 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 11,5%/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, thời hạn cho vay 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 7 tháng 6 năm 2019). Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày HD Bank giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được sử dụng mục đích cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas L/C nội địa để thanh toán chi phí để thực hiện đầu tư Dự án Nhà ở cao tầng – khu Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội – tên thương mại là Sunshine Golden River); thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án Theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:
- Bao gồm các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 7 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 SSG 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/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
 - 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.

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

	<u>Số cuối kỳ</u> VND	<u>Số đầu kỳ</u> VND
Trong vòng một năm	576.776.836.240	301.318.444.121
Trong năm thứ hai	298.063.360.880	188.899.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	148.427.053.885	-
	1.023.267.251.005	490.217.444.121
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	576.776.836.240	301.318.444.121
Số phải trả sau 12 tháng	446.490.414.765	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 kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
Số dư đầu kỳ này	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 kỳ	-	-	49.222.404.847	25.552.719.789	74.775.124.636
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (*)	-	11.596.398.535	-	161.008.382.481	172.604.781.016
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(203.922.715.988)	1.178.470.241.012	3.035.192.694.667	7.009.740.219.691

(*) Phản ánh các khoản khoản phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04.

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 5 năm 2023, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 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%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

Cổ phiếu	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000		300.000.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>		<i>300.000.000</i>	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000		300.000.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>		<i>300.000.000</i>	

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 bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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	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 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/HĐTD-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản VND	Môi giới và kinh doanh chứng khoán VND	Hoạt động thầu phụ VND	Các hoạt động kinh doanh khác VND	Tổng VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	9.747.147.291.920	1.084.554.070.904	335.905.265.613	5.700.765.237	11.173.307.393.674
Tài sản không phân bổ					4.482.240.936.731
Tổng cộng tài sản	9.747.147.291.920	1.084.554.070.904	335.905.265.613	5.700.765.237	15.655.548.330.405
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	7.038.672.084.349	50.035.565.976	281.861.881.071	8.871.262.295	7.379.440.793.691
Nợ phải trả không phân bổ					1.266.367.317.023
Tổng cộng nợ phải trả	7.038.672.084.349	50.035.565.976	281.861.881.071	8.871.262.295	8.645.808.110.714
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022					
Tài sản					
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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	54.779.402.555	53.422.228.773	5.083.571.962	4.117.642.973	117.402.846.263
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(30.943.720.608)	(2.640.793.205)	(4.854.880.551)	(4.052.851.850)	(42.492.246.214)
Chi phí hoạt động bộ phận	(37.562.568.189)	(45.116.500.503)	-	-	(82.679.068.692)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	(13.726.886.242)	5.664.935.065	228.691.411	64.791.123	(7.768.468.643)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	277.179.552.461
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(169.278.464.912)
Lỗ khác	-	-	-	-	(5.074.471.979)
Lợi nhuận trước thuế					95.058.146.927
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(20.283.022.291)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					74.775.124.636
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	414.700.385.633	467.733.779.236	70.355.732.682	30.276.678.824	983.066.576.375
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(186.664.498.348)	(129.560.875.975)	(56.284.682.876)	(14.958.301.924)	(387.468.359.123)
Chi phí hoạt động bộ phận	(58.946.841.973)	(66.485.178.518)	(10.000.589.341)	(4.303.624.168)	(139.736.234.000)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	169.089.045.312	271.687.724.743	4.070.460.465	11.014.752.732	455.861.983.252
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	238.789.252.761
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(106.741.628.178)
Lỗ khác	-	-	-	-	(8.715.639.212)
Lợi nhuận trước thuế					579.193.968.623
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(116.083.614.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					463.110.354.623

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	53.422.228.773	467.733.779.236
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	48.725.574.702	408.112.972.208
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	5.842.819.853	6.376.405.425
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	5.083.571.962	70.355.732.682
Doanh thu từ hoạt động 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 hoạt động khác	4.117.642.973	8.476.678.824
	117.402.846.263	983.066.576.375
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	27.625.324.000	690.462.249.657

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	24.645.073.584	180.204.322.844
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	5.922.491.453	6.376.405.425
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	4.854.880.551	56.284.682.876
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	2.640.793.205	129.560.875.975
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	376.155.571	282.996.755
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	5.285.336.893
Giá vốn khác	4.052.851.850	9.473.738.355
	42.492.246.214	387.468.359.123

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	42.492.470.370	219.455.370.222
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.897.773.377	111.284.196.843
Chi phí phát triển bất động sản	-	97.948.246.965
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	10.530.428.800	6.816.074.837
Các khoản dự phòng	1.875.739.172	188.546.197
Chi phí khác	3.828.359.179	9.968.506.027
	100.624.770.898	445.660.941.091

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	212.565.531.935	190.945.497.572
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	47.793.634.226	28.186.762.468
Tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	16.820.385.219	19.551.266.583
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.081	171.258.602
	277.179.552.461	238.854.785.225
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	58.281.753.423	60.039.606.895

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	150.421.232.878	75.738.082.194
Chi phí lãi vay	19.202.106.841	25.872.498.398
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(344.874.807)	770.599.992
Khác	-	4.360.447.594
	169.278.464.912	106.741.628.178

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	4.582.136.098	8.326.215.437
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.137.312.193
- Chi phí nhân viên kinh doanh	614.988.808	1.045.599.194
- Chi phí khác	337.613.827	2.311.433.575
	5.534.738.733	12.820.560.399
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	41.215.969.093	91.307.951.586
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.251.719.634	4.633.733.472
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.691.057.171	23.282.320.066
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	1.875.739.172	188.546.197
- Chi phí khác	7.109.844.889	7.503.122.280
	77.144.329.959	126.915.673.601

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ hiện hành	20.283.022.291	116.083.614.000
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.283.022.291	116.083.614.000

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	49.222.404.847	260.529.241.898
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	49.222.404.847	260.529.241.898
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	164	868

39. 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: khoảng 34,6 tỷ VND).

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 30 tháng 6 năm 2023 khoảng 2.716 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: khoảng 5.503 tỷ VND).

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần 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 Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
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 TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	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 Xây lắp Sunshine E&C	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 Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 27/05/2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 06/03/2023)
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	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 Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc



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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cung cấp dịch vụ		27.625.324.000	690.462.249.657
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	7.896.502.000	49.868.543.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	5.985.207.000	39.993.560.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	5.028.773.000	33.584.931.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.348.630.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.813.702.000	16.593.838.685
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.450.961.000	5.101.370.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.360.275.000	9.112.042.182
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	829.852.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	519.042.000	4.016.711.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	211.008.000	211.008.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	181.372.000	1.214.934.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	Không còn là bên liên quan	41.778.952.091
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Tiền điện dự án	-	9.281.661
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 KS Group	Doanh thu phí môi giới	-	123.838.378.426
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	-	70.355.732.682
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Doanh thu phí môi giới	-	2.620.109.589
Doanh thu hoạt động tài chính		58.281.753.423	60.039.606.895
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	56.876.712.327	59.506.849.314
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	728.306.849	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	676.734.247	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	Không còn là bên liên quan	532.757.581

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		611.550.425.958	29.280.243.348
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	417.839.354.525	6.105.817.935
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Chi phí thi công xây dựng dự án	121.755.460.326	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí hoa hồng môi giới	36.853.162.426	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Chi phí hoa hồng môi giới	23.635.031.499	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí dịch vụ vệ sinh	5.115.879.600	44.713.429
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	4.041.915.007	9.605.021.751
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng, dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống, thuê văn phòng	1.385.013.000	666.281.818
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	447.216.756	2.341.422.869
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 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	70.636.364	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	4.205.988.990
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
Mua tài sản tài chính		271.363.940.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Mua cổ phiếu chưa niêm yết	164.103.940.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua cổ phiếu niêm yết	107.260.000.000	-
Vay trong kỳ		88.397.715.617	-
Công ty Cổ phần KS Group	Các khoản đi vay	88.397.715.617	-
Trả nợ gốc vay		30.455.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Trả nợ gốc vay	30.455.000.000	-

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

<u>Nội dung số dư</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
		VND	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
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		577.998.425.890	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trái phiếu	248.999.687.808	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	328.998.738.082	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.847.392.412.187	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.847.392.412.187	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	-	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		16.329.894.279	705.756.894.581
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.579	16.052.631.579
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	277.262.700	439.262.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	688.764.974.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	500.026.302

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động (Tiếp):

<u>Nội dung số dư</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		173.198.430.559	887.889.760
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	100.092.198.336	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	25.672.816.438	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	20.416.712.327	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	15.311.112.329	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	9.368.937.081	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	2.289.193.752	812.813.026
Công ty Cổ phần Quản lý & 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	Không còn là bên liên quan	27.616.438
Người mua trả tiền trước		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)	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		321.393.803.033	321.465.651.833
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	321.056.409.033	321.056.409.333
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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động (Tiếp):

<u>Nội dung số dư</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		161.610.835.722	116.414.890.621
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	77.400.519.732	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	70.998.547.786	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	10.884.879.585	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	875.822.520	1.008.128.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	711.377.150	1.413.074.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thiết bị văn phòng	485.976.700	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	134.398.750	576.527.919
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Voucher giáo dục tặng khách hàng	71.848.500	-
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	46.420.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí mua hàng hóa, dịch vụ	1.044.999	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	-	11.707.066.839
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 Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	143.972.640
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
Phải trả ngắn hạn khác		24.418.658.861	332.841.163.159
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	24.418.658.861	332.841.163.159
Vay ngắn hạn		88.397.715.617	-
Công ty Cổ phần KS Group	Vay ngắn hạn	88.397.715.617	-



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


Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát được hưởng trong 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	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Nga	30.000.000	30.000.000
Ông Phạm Văn Trọng	24.193.548	30.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	5.806.452	-


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 kỳ bao gồm 960.000.000.000 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.

Tiền thu từ đi vay trong kỳ không bao gồm 133.074.000.000 VND (6 tháng 2022: 0 VND), là khoản tiền đi vay được bù trừ với công nợ phải trả cho nhà thầu xây dựng dự án Sunshine Golden River. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2023