

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ - Q3/2023

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc
ngày 30 tháng 09 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 43

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong 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 27/05/2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27/05/2023)
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/05/2023)
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/05/2023)

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính 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 9 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 9 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 riêng giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	Đơn vị: VND 01/01/2023
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.624.485.309.760	9.123.688.835.854
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	91.456.900.924	99.542.366.557
1.	Tiền	111		55.956.900.924	61.542.366.557
2.	Các khoản tương đương tiền	112		35.500.000.000	38.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.410.959.706.206	974.089.717.000
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.406.409.706.206	974.089.717.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.550.000.000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		8.620.970.125.714	7.629.310.441.609
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	120.743.880.991	820.461.570.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.297.778.388.869	2.651.388.062.570
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.968.951.662.954	3.451.362.251.797
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.242.685.859.718	713.412.484.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.189.666.818)	(7.313.927.646)
IV.	Hàng tồn kho	140		216.584.075.027	264.672.523.370
1.	Hàng tồn kho	141	11	216.584.075.027	264.672.523.370
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	150		284.514.501.889	156.073.787.318
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	244.052.843.806	141.301.965.772
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		36.364.898.123	9.472.770.497
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	4.096.759.960	5.299.051.049
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.377.464.314.553	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		45.895.979.925	67.937.505.089
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	32.078.644.828	48.714.107.934
	- Nguyên giá	222		49.666.301.223	59.010.494.452
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.587.656.395)	(10.296.386.518)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	13.817.335.097	19.223.397.155
	- Nguyên giá	228		28.010.907.272	27.916.507.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(14.193.572.175)	(8.693.110.117)
III.	Bất động sản đầu tư	230	16	89.287.570.444	88.807.587.756
	- Nguyên giá	231		199.589.414.135	216.240.987.696
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(110.301.843.691)	(127.433.399.940)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		4.379.000.595.240	2.046.882.649.276
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	4.379.000.595.240	2.046.882.649.276
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	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		577.998.425.890	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		16.765.209.602	5.814.267.032
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	16.765.209.602	5.814.267.032
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		17.001.949.624.313	12.601.062.629.982

Các thuyết minh đính kèm 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 9 năm 2023

			Đơn vị: VND	
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.972.254.895.315	5.838.702.315.943
VII. Nợ ngắn hạn	310		6.099.908.487.859	3.136.206.065.612
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	222.504.777.222	180.612.685.214
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	2.200.934.043.144	698.193.704.555
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	83.480.844.737	106.714.410.694
4. Phải trả người lao động	314		5.618.901.608	12.045.637.179
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	536.547.132.217	559.432.734.626
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	7.774.979.412	211.535.551.534
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.214.157.397.239	703.729.392.877
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	1.824.723.667.832	659.775.204.485
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII. Nợ dài hạn	330		3.872.346.407.456	2.702.496.250.331
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	8.179.277.637	11.671.145.158
2. Phải trả dài hạn khác	337	23	3.500.150.000.000	2.500.150.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	362.224.414.765	188.899.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.792.715.054	1.776.105.173
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	26	7.029.694.728.998	6.762.360.314.039
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.029.694.728.998	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
1. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(203.922.715.988)	(215.519.114.523)
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.187.215.932.185	1.129.247.836.165
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.129.247.836.165	762.138.693.198
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		57.968.096.020	367.109.142.967
3. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.046.401.512.801	2.848.631.592.397
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		17.001.949.624.313	12.601.062.629.982

Trần Thị Hằng

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND			
			Quý 3/2023	Quý 3/2022	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	56.837.818.504	211.348.422.366	174.240.664.767	1.194.414.998.741
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		56.837.818.504	211.348.422.366	174.240.664.767	1.194.414.998.741
3. Giá vốn hàng bán	11	28	20.343.084.517	39.842.367.734	62.835.330.731	427.310.726.857
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.494.733.987	171.506.054.632	111.405.334.036	767.104.271.884
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	139.796.996.223	151.345.020.004	416.976.548.684	390.199.805.229
6. Chi phí tài chính	22	30	118.466.414.298	78.855.968.657	287.744.879.210	185.597.596.835
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.725.318.409	77.579.697.060	35.927.425.250	103.452.195.458
7. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	(65.532.464)
8. Chi phí bán hàng	25	31	1.737.273.802	1.844.712.014	7.272.012.535	14.665.272.413
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	31.689.467.105	70.964.066.863	108.833.797.064	197.879.740.464
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		24.398.575.005	171.186.327.102	124.531.193.911	759.095.934.937
11. Thu nhập khác	31		2.154.090.290	3.392.101.057	3.541.745.403	7.680.225.831
12. Chi phí khác	32		586.909.550	1.512.210.978	7.049.036.642	14.515.974.964
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		1.567.180.740	1.879.890.079	(3.507.291.239)	(6.835.749.133)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25.965.755.745	173.066.217.181	121.023.902.672	752.260.185.804
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	6.011.246.438	35.006.943.879	26.294.268.729	151.090.557.879
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		19.954.509.307	138.059.273.302	94.729.633.943	601.169.627.925
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		8.745.691.173	78.215.018.539	57.968.096.020	338.744.260.436
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.208.818.134	59.844.254.763	36.761.537.923	262.425.367.489
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	29	261	193	1.129

Trần Thị Hằng

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Lũy kế tới cuối kỳ này	Lũy kế tới cuối kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	121.023.902.672	752.260.185.804
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	(3.357.471.308)	9.803.496.765
Các khoản dự phòng	03	1.547.474.246	1.117.627.109
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(365.779.694.427)	(584.177.624.539)
Chi phí lãi vay	06	35.927.425.250	103.452.195.458
Các khoản điều chỉnh khác	07	(243.099.337)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(210.881.462.904)	282.455.880.597
Thay đổi các khoản phải thu	09	885.374.002.799	497.375.494.931
Thay đổi hàng tồn kho	10	48.088.448.343	81.822.651.016
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	732.246.664.599	2.387.776.105.823
Thay đổi chi phí trả trước	12	(113.701.820.604)	(13.591.655.068)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(432.319.989.206)	(52.050.181.984)
Tiền lãi vay đã trả	14	(29.729.142.345)	(42.243.136.696)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(25.976.221.534)	(219.996.280.040)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	853.100.479.148	2.921.548.878.579
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	(41.256.139.513)	(302.253.030.395)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	9.090.909.090	305.507.115.629
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.605.870.000.000)	(2.669.415.811.884)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	594.263.103.562	863.041.280.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(873.509.949.069)	(319.875.977.858)
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	541.995.925.123	163.909.122.141
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.375.286.150.807)	(1.959.087.302.367)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Lũy kế tới cuối kỳ này	Lũy kế tới cuối kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.191.936.658.891	5.232.032.267.505
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(677.836.452.865)	(5.928.692.804.415)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	514.100.206.026	(696.660.536.910)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(8.085.465.633)	265.801.039.302
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	91.456.900.924	642.836.389.132


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 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 là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31 tháng 05 năm 2023.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 206 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/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và phụ lục hợp đồng số số 03A ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Diamond

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

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 9 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	TP. Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	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 hợp nhất 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, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan giữa niên độ là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022.

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.

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

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

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 các báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kế của Công ty.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 9 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 các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

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

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

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 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.

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

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

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 trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc 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 giai đoạn tài chính theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, 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

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

và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính.

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	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

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	3 - 15
Khác	5

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 trừ khi đáp ứng điều kiện ghi nhận doanh thu một lần theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản.

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.

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

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, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

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 hữu 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	3 - 15
Khác	5

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside 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 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
Tài sản khác	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, 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 thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, 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 khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Tiền thuê mặt bằng trả trước phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

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 Dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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 tiền 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 City Sài Gòn.

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 chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	6.734.201.885	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	49.222.699.039	55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền	35.500.000.000	38.000.000.000
	91.456.900.924	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 4,5%/năm đến 5,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: lãi suất 6%/năm).

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

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	30/09/2023			01/01/2023		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết (i)	373.739.240.000	408.365.161.200		87.375.300.000	117.956.655.000	
Cổ phiếu chưa niêm yết				-	-	
Trái phiếu niêm yết				-	-	
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	1.032.670.466.206			886.714.417.000		
Giấy tờ có giá				-	-	
Cộng	1.406.409.706.206	-	-	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 9 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) 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>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	-	689.471.859.100
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	116.731.682.053	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	4.012.198.938	14.158.413.181
	<u>120.743.880.991</u>	<u>820.461.570.563</u>

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	17.010.111.141	705.756.894.581
---	----------------	-----------------

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.947.392.412.187	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	172.745.923.567	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc Khác	160.118.610.924	160.118.610.924
	17.521.442.191	12.213.769.088
	<u>2.297.778.388.869</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 34)	1.947.392.412.187	2.303.744.043.914
--	-------------------	-------------------

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Golden Great	773.200.000.000	780.000.000.000
Công ty Cổ phần Great Point	703.370.000.000	906.820.000.000
Công ty Cổ phần River Wind	601.209.616.438	682.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	430.770.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina	495.000.000.000	-
Nguyễn Trí Quân	-	61.427.720.000
Vũ Thị Tuyết	357.030.141.795	-
Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và KDTM Hoàng An	62.500.000.000	-
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng Trường Giang	33.650.000.000	-
Công Ty TNHH Kinh Doanh Và Đầu Tư S-Land	77.150.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển hạ tầng Châu Á	109.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	-	960.000.000.000
Nguyễn Xuân Lượng	60.572.000.000	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư khác vay	264.999.904.721	542.531.797
	<u>3.968.951.662.954</u>	<u>3.451.362.251.797</u>

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	-	960.000.000.000
---	---	-----------------

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về ủy thác đầu tư	1.048.748.140.000	420.000.000.000
Phải thu các Công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn căn hộ dự án	917.663.192.249	4.261.325.753
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	168.161.647.631	278.505.633.185
Tạm ứng	271.652.348	1.232.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	4.625.139.273
Phải thu ngắn hạn khác	107.841.227.490	4.788.386.114
	<u>2.242.685.859.718</u>	<u>713.412.484.325</u>
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (i)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	23.902.671.250	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	2.159.445.475	1.315.992.135
	<u>1.016.130.116.725</u>	<u>1.015.890.243.055</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	149.057.036.301	887.889.760

- (i) 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:
- Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.
 - Nếu vì các yếu tố khách quan do thủ tục từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được các bên công nhận là khách quan không do lỗi của bên nào) thì các bên sẽ thương thảo gia hạn một thời gian hợp lý.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Thành phẩm bất động sản (i)	216.101.891.059	259.878.485.442
Hàng hóa	482.183.968	681.600.830
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	4.112.437.098
	<u>216.584.075.027</u>	<u>264.672.523.370</u>

- (i) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	207.135.872.339	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	24.212.995.303	6.248.297.040
Chi phí quảng cáo	5.050.896.000	-
Chi phí quà tặng (i)	1.864.670.000	1.792.970.000
Tiền thuê mặt bằng trả trước	-	3.063.714.224
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.788.410.164	5.387.424.130
	<u>244.052.843.806</u>	<u>141.301.965.772</u>
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	12.017.654.313	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.747.555.289	5.814.267.032
	<u>16.765.209.602</u>	<u>5.814.267.032</u>

- (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 TP 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.

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

	01/01/2023	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	30/09/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	-	1.692.070.941	22.115.763	1.692.070.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	-	-	2.872.246.267	2.404.689.019
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-	-
Thuế khác	-	-	-	-	-
	5.299.051.049	-	1.692.070.941	2.894.362.030	4.096.759.960
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	-	41.853.821.471	60.343.351.579	3.317.044.346
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	726.018.156	26.294.268.729	28.848.467.799	70.201.440.191
Thuế thu nhập cá nhân	9.859.672.625	28.104.780	22.357.303.106	28.204.590.376	4.040.490.135
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.018.542.510	-	3.013.966.906	110.639.351	5.921.870.065
Thuế khác	-	-	13.521.045	13.521.045	-
	106.714.410.694	754.122.936	93.532.881.257	117.520.570.150	83.480.844.737

(*) 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.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	-	23.826.645.906	1.650.900.000	33.532.948.546	-	59.010.494.452
Tăng trong kỳ	-	-	35.536.364	-	-	35.536.364
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	-	25.000.676.313	1.686.436.364	22.979.188.546	-	49.666.301.223
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	-	5.124.563.472	375.654.701	4.796.168.345	-	10.296.386.518
Khấu hao trong kỳ	-	5.594.829.295	322.434.673	2.362.891.173	-	8.280.155.141
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	-	11.436.457.750	698.089.374	5.453.109.271	-	17.587.656.395
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	-	18.702.082.434	1.275.245.299	28.736.780.201	-	48.714.107.934
Tại ngày cuối kỳ	-	13.564.218.563	988.346.990	17.526.079.275	-	32.078.644.828

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền	Thương hiệu	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	-	-	350.000.000	26.459.551.000	1.106.956.272	27.916.507.272
Tăng trong kỳ	-	-	-	64.400.000	-	64.400.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	30.000.000	-	30.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	350.000.000	26.553.951.000	1.106.956.272	28.010.907.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	-	-	52.739.724	7.778.218.754	862.151.639	8.693.110.117
Khấu hao trong kỳ	-	-	52.356.165	5.345.848.675	95.724.960	5.493.929.800
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	6.532.258	-	6.532.258
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	105.095.889	13.130.599.687	957.876.599	14.193.572.175
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	297.260.276	18.681.332.246	244.804.633	19.223.397.155
Tại ngày cuối kỳ	-	-	244.904.111	13.423.351.313	149.079.673	13.817.335.097

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

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	164.420.897.717	51.820.089.979	-	216.240.987.696
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Điều chỉnh khác	4.020.445.799	(20.672.019.360)	-	(16.651.573.561)
Chuyển nhượng trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	168.441.343.516	31.148.070.619	-	199.589.414.135
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	4.050.842.482	(21.182.398.731)	-	(17.131.556.249)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-
Chuyển nhượng cho thuê dài hạn	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	82.277.047.577	28.024.796.114	-	110.301.843.691
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	86.194.692.622	2.612.895.134	-	88.807.587.756
Tại ngày cuối kỳ	86.164.295.939	3.123.274.505	-	89.287.570.444

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 9 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 9 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.

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

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.445.502.779.621	1.974.026.672.706
Dự án Sunshine Golden River (ii)	1.856.743.049.039	-
Dự án sân golf Hòn Rơm (iii)	75.759.304.125	72.855.976.570
Khác	995.462.455	
	<u>4.379.000.595.240</u>	<u>2.046.882.649.276</u>

- (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 23 và 24, 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 23 và 24, 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”).

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<u>30/09/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Đầu tư trái phiếu (i)	577.998.425.890			
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	<u>832.998.425.890</u>	<u>(2.613.583.273)</u>	<u>255.000.000.000</u>	<u>(2.958.458.080)</u>

- (i) Phản ánh khoản trái phiếu do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group
- (ii) 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.

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

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12.938.600.000	12.938.600.000	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	11.707.066.839	11.707.066.839
Công ty Cổ phần đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	55.998.547.786	55.998.547.786	96.041.893.676	96.041.893.676
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine	10.884.879.585	10.884.879.585	-	-
Công Ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	15.620.522.241	15.620.522.241	-	-
Công Ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	5.760.765.769	5.760.765.769	-	-
Công Ty Cổ Phần Xây Lấp Sunshine E&C	57.024.393.097	57.024.393.097	-	-
Các đối tượng khác	41.421.166.860	41.421.166.860	58.356.273.630	58.356.273.630
	222.504.777.222	222.504.777.222	180.612.685.214	180.612.685.214
Trong đó:				
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	133.014.112.773	133.014.112.773	116.414.890.621	116.414.890.621

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes (*)	277.082.762.321	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	18.725.422.304	13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn	897.968.082.047	402.729.113.142
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	1.002.387.517.271	-
Các đối tượng khác	125.539.201	-
	2.200.934.043.144	698.193.704.555
Trong đó:		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	281.727.482.321	281.727.482.321

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

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

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	352.064.198.560	354.317.460.238
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	101.032.879.453	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	44.855.500.732	22.171.991.546
Trích trước chi phí thuê văn phòng	600.000.000	11.364.575.753
Trích trước chi phí khác	6.404.953.472	2.559.381.057
	<u>536.547.132.217</u>	<u>559.432.734.626</u>

Trong đó:

<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	321.398.803.033	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
- (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.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	477.852.549	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	3.214.872.780
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	7.297.126.863	204.017.507.075
	<u>7.774.979.412</u>	<u>211.535.551.534</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.179.277.637	11.671.145.158
	<u>8.179.277.637</u>	<u>11.671.145.158</u>

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

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	750.000.000.000	-
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	21.739.726.027	-
Ông Dương Văn Phúc	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì	76.099.317.093	84.974.200.482
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	58.625.971.827	332.841.163.159
Nhận đặt cọc ngắn hạn	3.320.000.000	5.100.051.194
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	21.207.621.795	
Các khoản phải trả khác	18.164.760.497	15.813.978.042
	<u>1.214.157.397.239</u>	<u>703.729.392.877</u>
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.500.000.000.000	2.500.000.000.000
Khác	150.000.000	150.000.000
	<u>3.500.150.000.000</u>	<u>2.500.150.000.000</u>
Trong đó:		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	58.625.971.827	332.841.163.159

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2023		Phát sinh			30/09/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	659.775.204.485	659.775.204.485	-	1.148.551.189.366	340.768.562.259	1.467.557.831.592	1.467.557.831.592
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	180.000.000.000	180.000.000.000	-	880.000.000.000	16.100.000.000	1.043.900.000.000	1.043.900.000.000
Công ty Cổ phần KS Group (ii)	-	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (iii)	417.132.262.328	417.132.262.328	-	258.030.707.436	263.905.138.172	411.257.831.592	411.257.831.592
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 các đối tượng khác (v)	24.642.942.157	24.642.942.157	-	10.520.481.930	35.163.424.087	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	214.104.426.195	312.169.143.235	169.107.733.190	357.165.836.240	357.165.836.240
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	-	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	-	-	214.104.426.195	312.169.143.235	169.107.733.190	357.165.836.240	357.165.836.240
	659.775.204.485	659.775.204.485	214.104.426.195	1.460.720.332.601	509.876.295.449	1.824.723.667.832	1.824.723.667.832

(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."

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."

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

- (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:
- 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;"
 - 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;"
 - Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;"
 - Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;"
 - Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation"
- (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 có thời hạn dưới 12 tháng cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2023		Phát sinh		30/09/2023		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	188.899.000.000	188.899.000.000	477.306.558.000	49.725.000.000	353.706.143.235	362.224.414.765	362.224.414.765
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	188.899.000.000	188.899.000.000	-	49.725.000.000	218.257.000.000	20.367.000.000	20.367.000.000
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	-	-	477.306.558.000	-	135.449.143.235	341.857.414.765	341.857.414.765
	<u>188.899.000.000</u>	<u>188.899.000.000</u>	<u>477.306.558.000</u>	<u>49.725.000.000</u>	<u>353.706.143.235</u>	<u>362.224.414.765</u>	<u>362.224.414.765</u>

- (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. 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

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

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 kế 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 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.

26. 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
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
Tăng vốn trong năm					-
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
Giảm do thoái công ty con					-
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
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			57.968.096.020	36.761.537.923	94.729.633.943
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (*)		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)	1.187.215.932.185	3.046.401.512.801	7.029.694.728.998

(*) 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.

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).

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

Cổ phiếu	30/09/2023		01/01/2023	
		CP		CP
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		300.000.000		300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		300.000.000		300.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		300.000.000		300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		300.000.000		300.000.000

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

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

27. DOANH THU

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	92.567.595.489	414.261.639.973
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	67.781.599.269	603.578.674.021
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	7.285.556.830	8.522.358.094
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	5.083.571.962	97.635.955.443
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	21.800.000.000
Doanh thu hoạt động khác	1.522.341.217	48.616.371.210
	<u>174.240.664.767</u>	<u>1.194.414.998.741</u>

Trong đó:

<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	32.239.728.128	858.914.986.178
---	----------------	-----------------

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	45.636.127.067	185.691.303.458
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	8.415.497.627	79.924.275.986
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	7.365.228.430	8.526.872.848
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	136.565.400.308
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	5.285.336.893
Giá vốn khác	1.418.477.607	11.317.537.364
	<u>62.835.330.731</u>	<u>427.310.726.857</u>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	324.144.929.677	309.229.722.109
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	51.196.853.176	28.186.762.468
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	41.634.764.750	52.612.062.050
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.081	171.258.602
	<u>416.976.548.684</u>	<u>390.199.805.229</u>

Trong đó:

<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	74.334.184.107	109.195.332.923
---	----------------	-----------------

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

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	35.927.425.250	103.452.195.458
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	252.162.328.767	75.738.082.194
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(344.874.807)	770.599.992
Chi phí tài chính khác	-	5.636.719.191
	<u>287.744.879.210</u>	<u>185.597.596.835</u>

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

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	5.897.203.766	9.163.367.207
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.319.023.649
- Chi phí nhân viên kinh doanh	875.849.295	1.420.290.841
- Chi phí bán hàng khác	498.959.474	2.762.590.716
	<u>7.272.012.535</u>	<u>14.665.272.413</u>

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

- Chi phí nhân viên	60.134.398.703	144.656.334.123
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.129.292.408	4.633.733.472
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.409.091.714	34.738.271.596
- Chi phí dự phòng	1.875.739.172	188.546.197
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	9.285.275.067	13.662.855.076
	<u>108.833.797.064</u>	<u>197.879.740.464</u>

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	26.294.268.729	151.090.557.879
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>26.294.268.729</u>	<u>151.090.557.879</u>

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	57.968.096.020	338.744.260.436
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	57.968.096.020	338.744.260.436
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>193</u>	<u>1.129</u>

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần 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 TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
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 03/03/2023)
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 20/04/2022)
Công ty TNHH SIPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 11/10/2022)

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

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

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

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.239.728.128	858.914.986.178
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	316.512.000	211.008.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	10.105.429.000	49.974.047.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	1.738.357.000	9.112.042.182
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	2.915.754.000	-
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	1.854.250.000	10.471.232.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	231.785.000	1.214.934.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	632.466.000	4.016.711.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	6.415.079.000	76.482.189.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	7.648.770.000	127.050.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí môi giới	381.326.128	123.838.378.426
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	-	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	292.162.857.341
Công ty TNHH SIPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu phí môi giới	Không còn là bên liên quan	2.620.109.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ chứng khoán	-	34.213.013.315
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Tiền điện dự án	-	9.281.661
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	Không còn là bên liên quan	41.778.952.091
			-
Doanh thu hoạt động tài chính		74.334.184.107	109.195.332.923
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay	56.876.712.327	89.753.424.657
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi từ đầu tư trái phiếu	70.088.219	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	8.374.586.301	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	9.012.797.260	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi ngân hàng	Không còn là bên liên quan	19.441.908.266
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

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

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

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

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ này</u>	<u>Lũy kế tới cuối kỳ trước</u>
		VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		663.230.062.287	135.858.627.251
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	5.823.922.588	11.097.098.464
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 lễ tết	523.939.623	2.475.693.165
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Mua hàng hoá, dịch vụ	212.727.273	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng dự án	151.007.101	5.766.003.963
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	544.992.593
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	417.903.990.889	82.466.651.580
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí hoa hồng môi giới	36.853.162.426	25.313.608.205
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	6.000.000	6.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị cho dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng, dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống, thuê văn phòng	2.022.919.500	888.581.818
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Mua hàng hoá, dịch vụ	71.848.500	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Mua hàng hoá, dịch vụ	28.096.774	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua hàng hoá, dịch vụ	143.972.640	-
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Mua hàng hoá, dịch vụ	191.902.184.773	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí dịch vụ vệ sinh	7.586.290.200	1.750.006.629
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng dự án	Không còn là bên liên quan	5.549.990.834

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 9 tháng

	<u>Nội dung số dư</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		-	38.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long		Không còn là bên liên quan	38.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		17.010.111.141	705.756.894.581
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền thuê sàn thương mại	116.054.400	-
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	241.262.700	439.262.700
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
Công ty Cổ phần KS Group	Phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	600.162.462	689.265.000.302

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

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 9 tháng (tiếp)


	<u>Nội dung số dư</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.947.392.412.187	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.947.392.412.187	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 khác		149.057.036.301	887.889.760
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	17.844.506.843	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu tiền mua căn hộ	3.752.437.251	812.813.026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	26.501.088.370	-
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	819.345.205	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu tiền mua căn 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
Phải trả người bán ngắn hạn		133.014.112.773	116.414.890.621
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	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	3.101.259.099	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Phải trả dịch vụ thuê xe	30.344.516	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công, mua hàng	163.225.169	576.527.919
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	103.317.201	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	11.028.852.225	143.972.640
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại, mua hàng hoá, dịch vụ	1.899.051.000	1.413.074.300
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	57.024.393.097	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	-	11.707.066.839
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công dự án	Không còn là bên liên quan	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	55.998.547.786	96.041.893.676
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	3.593.274.180	1.008.128.000

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


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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 9 tháng (tiếp)

Nội dung số dư	30/09/2023	01/01/2023	
	VND	VND	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	281.727.482.321	281.727.482.321	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	277.082.762.321	277.082.762.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Phải trả ngắn hạn khác	58.625.971.827	332.841.163.159	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	58.625.971.827	332.841.163.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	321.398.803.033	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 Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí mua hàng hoá, dịch vụ	5.000.000	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500


Trần Thị Hằng
 Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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