

**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 - Q4/2023**

**Cho kỳ hoạt động năm 2023**



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

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 44

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính quý 4/2023 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng quý 4/2023 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2023 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 quý 4/2023 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 quý 4/2023 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2024

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

Đơn vị: VND


TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>13.032.951.547.285</b>	<b>9.123.688.835.854</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	171.150.460.676	99.542.366.557
1.	Tiền	111		154.650.460.676	61.542.366.557
2.	Các khoản tương đương tiền	112		16.500.000.000	38.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.411.815.320.977	974.089.717.000
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	6	1.407.265.320.977	974.089.717.000
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		4.550.000.000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.217.087.373.285	7.629.310.441.609
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	249.182.589.029	820.461.570.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.667.489.343.763	2.651.388.062.570
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.826.494.938.784	3.451.362.251.797
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	2.484.698.228.370	713.412.484.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.777.726.661)	(7.313.927.646)
IV.	Hàng tồn kho	140		1.902.280.785.150	264.672.523.370
1.	Hàng tồn kho	141	11	1.902.280.785.150	264.672.523.370
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	150		330.617.607.197	156.073.787.318
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	277.947.411.467	141.301.965.772
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.586.719.004	9.472.770.497
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	4.083.476.726	5.299.051.049
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.213.702.161.933</b>	<b>3.477.373.794.128</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.017.691.279.725	1.015.890.243.055
1.	Phải thu dài hạn khác	216	10	1.017.691.279.725	1.015.890.243.055
II.	Tài sản cố định	220		82.232.514.086	67.937.505.089
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	68.388.218.493	48.714.107.934
	- Nguyên giá	222		104.402.206.582	59.010.494.452
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.013.988.089)	(10.296.386.518)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	13.844.295.593	19.223.397.155
	- Nguyên giá	228		29.928.707.272	27.916.507.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.084.411.679)	(8.693.110.117)
III.	Bất động sản đầu tư	230	16	313.427.568.518	88.807.587.756
	- Nguyên giá	231		429.654.232.169	216.240.987.696
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(116.226.663.651)	(127.433.399.940)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		2.767.827.318.271	2.046.882.649.276
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	2.767.827.318.271	2.046.882.649.276
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	1.014.972.936.158	252.041.541.920
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		310.228.820.000	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		707.357.699.431	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		17.550.545.175	5.814.267.032
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	17.550.545.175	5.814.267.032
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>18.246.653.709.218</b>	<b>12.601.062.629.982</b>

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

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>10.970.942.349.973</b>	<b>5.838.702.315.943</b>
<b>VII.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>7.239.656.673.491</b>	<b>3.136.206.065.612</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	266.091.030.593	180.612.685.214
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	2.610.686.379.705	698.193.704.555
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	109.880.413.954	106.714.410.694
4.	Phải trả người lao động	314		13.391.016.939	12.045.637.179
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	598.722.878.304	559.432.734.626
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	1.786.708.326	211.535.551.534
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	23	1.156.940.682.150	703.729.392.877
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	2.472.790.819.072	659.775.204.485
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		5.200.000.000	-
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
<b>VIII.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.731.285.676.482</b>	<b>2.702.496.250.331</b>
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	6.831.163.908	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	222.642.234.325	188.899.000.000
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.662.278.249	1.776.105.173
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>7.275.711.359.245</b>	<b>6.762.360.314.039</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>7.275.711.359.245</b>	<b>6.762.360.314.039</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(291.384.769.686)	(215.519.114.523)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.267.005.556.808	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		137.757.720.643	367.109.142.967
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.300.090.572.123	2.848.631.592.397
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>				<b>18.246.653.709.218</b>	<b>12.601.062.629.982</b>

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng


  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2024


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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND			
			Quý 4/2023	Quý 4/2022	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	380.378.206.401	18.176.656.478	554.618.871.168	1.212.591.655.219
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		380.378.206.401	18.176.656.478	554.618.871.168	1.212.591.655.219
3. Giá vốn hàng bán	11	28	195.257.803.585	25.883.430.496	258.093.134.316	453.194.157.353
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		185.120.402.816	(7.706.774.018)	296.525.736.852	759.397.497.866
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	178.417.428.959	151.278.424.432	595.393.977.643	541.478.229.661
6. Chi phí tài chính	22	30	144.835.107.159	87.255.952.022	432.579.986.369	272.853.548.857
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.368.154.879	(53.889.554.105)	52.570.261.720	49.562.641.353
7. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	(65.532.464)
8. Chi phí bán hàng	25	31	30.899.247.790	5.186.873.447	38.171.260.325	19.852.145.860
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	52.609.055.663	22.138.775.163	161.442.852.727	220.018.515.627
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		135.194.421.163	28.990.049.782	259.725.615.074	788.085.984.719
11. Thu nhập khác	31		2.129.093.043	2.993.112.504	5.670.838.446	10.673.338.335
12. Chi phí khác	32		2.118.509.873	3.542.807.960	9.167.546.515	18.058.782.924
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		10.583.170	(549.695.456)	(3.496.708.069)	(7.385.444.589)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		135.205.004.333	28.440.354.326	256.228.907.005	780.700.540.130
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	29.181.580.621	9.841.807.775	55.475.849.350	160.932.365.654
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		106.023.423.712	18.598.546.551	200.753.057.655	619.768.174.476
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		79.789.624.623	28.364.882.531	137.757.720.643	367.109.142.967
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		26.233.799.089	(9.766.335.980)	62.995.337.012	252.659.031.509
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	33	266	95	459	1.224

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2024

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	256.228.907.005	780.700.540.130
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.500.870.007	15.950.871.434
Các khoản dự phòng	03	8.205.097.284	5.388.253.277
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(519.707.761.463)	(626.110.002.667)
Chi phí lãi vay	06	52.570.261.720	49.562.641.353
Các khoản điều chỉnh khác	07	(948.551.636)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(202.151.177.083)	225.492.303.527
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.028.602.789.891)	(136.079.226.039)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(1.539.729.186.412)	109.967.495.279
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.264.928.806.347	2.979.511.689.615
Thay đổi chi phí trả trước	12	(148.381.723.838)	(25.818.568.367)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(433.175.603.977)	(32.912.017.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(56.696.535.041)	(30.140.740.032)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(58.012.818.509)	(250.331.862.784)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.201.821.028.404)	2.839.689.074.199
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.899.872.728)	(388.688.852.400)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	9.090.909.090	305.057.543.220
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.912.555.139.250)	(2.636.099.901.040)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	6.593.135.757.111	980.572.280.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(439.528.931.145)	(319.875.977.858)
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.538.473.364.985	155.752.401.949
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	785.716.088.063	(1.903.282.506.129)

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.238.551.189.366	1.132.532.160.415
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(750.838.154.906)	(2.346.431.711.758)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	<b>487.713.034.460</b>	<b>(1.213.899.551.343)</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	<b>71.608.094.119</b>	<b>(277.492.983.273)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	<b>99.542.366.557</b>	<b>377.035.349.830</b>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	<b>171.150.460.676</b>	<b>99.542.366.557</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



*Handwritten signature*  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 355 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 300 người)

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán.

**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 quý 4/2023**

**Mua Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa**

Theo Hợp đồng đặt cọc số 13/2020/HĐĐC ngày 25 tháng 5 năm 2020 và phụ lục hợp đồng số số 03A ngày 29 tháng 12 năm 2022 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Diamond Westlake (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty đặt cọc để mua cổ phần

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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 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%.

**Mua Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud**

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và Công ty TNHH Đầu tư ECO VILLAS (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 10% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 10% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 90.000.000.000 VND.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2023/HĐCN ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (bên nhận chuyển nhượng là công ty con của công ty) và Công ty TNHH Đầu tư ECO VILLAS (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 74,44% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud. Ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 74,44% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud với giá nhận chuyển nhượng là 696.960.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 23 tháng 10 năm 2023 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết trực tiếp là 10% và gián tiếp qua công ty con là 68,48%.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hà Nội	78,48%	78,48%	Dịch vụ thương mại điện tử, kinh doanh máy vi tính, thiết bị ngoại vi; tư vấn, môi giới, đấu giá, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất

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

### **Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán 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 quý 4/2023 là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỶ KẾ TOÁN**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng quý 4/2023 của Công ty và các báo cáo tài chính quý 4/2023 của các công ty con, công ty liên kết 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 quý 4/2023 này được lập cho kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 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 quý 4/2023**

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 4/2023 bao gồm báo cáo tài chính riêng quý 4/2023 của Công ty và báo cáo tài chính quý 4/2023 của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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 quý 4/2023 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 quý 4/2023 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.

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 quý 4/2023 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**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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.

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***

---

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine Sky City"); hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

---

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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 quý 4/2023 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, 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:

---

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



	Số năm
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 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 quý 4/2023 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 quý 4/2023, 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***

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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 quý 4/2023 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 quý 4/2023 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 quý 4/2023 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 quý 4/2023.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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 quý 4/2023, 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 quý 4/2023 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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý 4/2023 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 chi 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 quý 4/2023 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 quý 4/2023 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.

---

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

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

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 92% cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại ngày mua được trình bày như sau:

	<u>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</u>
	<u>VND</u>
<b>Tài sản</b>	
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
	<b><u>4.290.212.535.551</u></b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	1.800.301.196.535
Nợ dài hạn	477.306.558.000
	<b><u>2.277.607.754.535</u></b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>2.012.604.781.016</b>
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)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>1.840.000.000.000</b>
<b>[e] = [a] - [b] + [c] + [d]</b>	<b><u>873.509.949.069</u></b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ</b>	
Tiền thu về từ công ty con	6.490.050.931
Tiền chi để mua công ty con	(880.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b><u>(873.509.949.069)</u></b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 23 tháng 10 năm 2023, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 78,48% cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ UniCloud 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 Tập đoàn công nghệ UniCloud tại ngày mua được trình bày như sau:

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền	6.684.106.650
Đầu tư tài chính ngắn hạn	100.726.966.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	179.775.867.016
Hàng tồn kho	97.879.075.368
Tài sản ngắn hạn khác	44.644.498.673
Các khoản phải thu dài hạn	1.561.763.000
Tài sản cố định	39.306.266.928
Bất động sản đầu tư	382.907.539.239
Đầu tư tài chính dài hạn	278.165.421.566
Tài sản dài hạn khác	5.714.192.629
	<b>1.137.365.697.069</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	85.338.562.727
	<b>85.338.562.727</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>1.052.027.134.342</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	226.384.456.606
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]	(65.682.677.736)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>759.960.000.000</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ</b>	
Tiền thu về từ công ty con	6.684.106.650
Tiền chi để mua công ty con	(759.960.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(753.275.893.350)</b>

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	5.039.517.849	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	149.611.004.677	55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền (*)	16.500.000.000	38.000.000.000
	<b>171.150.522.526</b>	<b>99.542.366.557</b>

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

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

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	31/12/2023			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	410.189.164.800	-	87.375.300.000	117.956.655.000	-
Cổ phiếu chưa niêm yết	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu niêm yết	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	1.033.526.080.977	-	-	886.714.417.000	-	-
Giấy tờ có giá	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.407.265.320.977</b>	<b>410.189.164.800</b>	<b>-</b>	<b>974.089.717.000</b>	<b>117.956.655.000</b>	<b>-</b>

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chốt thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) 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.

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	17.428.700	689.471.859.100
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	119.972.599.325	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	129.192.561.004	14.158.413.181
	<b><u>249.182.589.029</u></b>	<b><u>820.461.570.563</u></b>

**Trong đó:**

<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	108.838.831.551	706.279.223.281
--	-----------------	-----------------

**8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	1.928.590.515.453	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	141.509.268.547	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	160.118.610.924	160.118.610.924
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	416.762.290.054	-
Khác	20.508.658.785	12.213.769.088
	<b><u>2.667.489.343.763</u></b>	<b><u>2.651.388.062.570</u></b>

**Trong đó:**

<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	1.928.590.515.453	2.303.744.043.914
---	-------------------	-------------------

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</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	-	906.820.000.000
Công ty Cổ phần River Wind	512.989.616.438	682.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Big Gain	420.670.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina	493.784.589.041	-
Nguyễn Trí Quân	-	61.427.720.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	-	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	357.970.000.000	60.572.000.000
Nguyễn Xuân Lượng	60.572.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển hạ tầng Châu Á	109.150.000.000	-
Công Ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome	154.500.000.000	-
Công ty cổ phần Yamato E&C	434.890.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial	325.305.000.000	-
Cho các nhà đầu tư khác vay	183.463.733.305	542.531.797
	<b><u>3.826.494.938.784</u></b>	<b><u>3.451.362.251.797</u></b>

**Trong đó:**

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về ủy thác đầu tư	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu các Công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn căn hộ dự án	1.527.581.046.378	4.261.325.753
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	104.232.124.581	278.505.633.185
Tạm ứng	162.130.800	1.232.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	170.000.000.000	4.625.139.273
Phải thu ngắn hạn khác	262.722.926.611	4.788.386.114
	<b><u>2.484.698.228.370</u></b>	<b><u>713.412.484.325</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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	23.902.071.250	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	3.721.208.475	1.315.992.135
	<b><u>1.017.691.279.725</u></b>	<b><u>1.015.890.243.055</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	297.937.936.647	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 này*



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**11. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Thành phẩm bất động sản (i)	258.523.963.335	259.878.485.442
Hàng hóa	481.325.168	681.600.830
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ii)	1.643.275.496.647	4.112.437.098
	<u>1.902.280.785.150</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.  
(ii) Phản ánh các chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Sunshine Golden River.

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	235.215.028.997	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	37.410.348.051	6.248.297.040
Chi phí quảng cáo	-	-
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	1.792.970.000
Tiền thuê mặt bằng trả trước	-	3.063.714.224
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.529.064.419	5.387.424.130
	<u>277.947.411.467</u>	<u>141.301.965.772</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	10.601.310.050	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.949.235.125	5.814.267.032
	<u>17.550.545.175</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.

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

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	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	22.115.763	10.269.105	1.667.134.042	22.115.763	1.677.403.147
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	132.876.121	45.699.978	3.095.654.308	2.359.857.077
Thuế thu nhập cá nhân	-	40.231.329	10.150.596	6.202.155	44.179.770
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-	-
Thuế khác	-	5.374.803	1.711	3.339.782	2.036.732
	<b>5.299.051.049</b>	<b>188.751.358</b>	<b>1.722.986.327</b>	<b>3.127.312.008</b>	<b>4.083.476.726</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	276.823.773	95.097.450.509	86.588.868.216	30.591.980.520
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	1.750.212.949	55.475.849.350	64.664.823.542	64.590.859.862
Thuế thu nhập cá nhân	9.859.722.625	316.829.398	31.695.596.803	36.000.009.523	5.872.139.303
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	3.018.492.510	-	5.917.294.461	110.589.351	8.825.197.620
Thuế khác	-	-	15.752.212	15.515.563	236.649
	<b>106.714.410.694</b>	<b>2.343.866.120</b>	<b>188.201.943.335</b>	<b>187.379.806.195</b>	<b>109.880.413.954</b>

(\*) 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 CỔ 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	-	23.826.645.906	1.650.900.000	33.532.948.546	-	59.010.494.452
Tăng trong năm	-	-	120.972.728	1.004.452.455	-	1.125.425.183
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	17.451.029.267	13.272.950.578	24.299.741.646	-	55.023.721.491
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(203.674.544)	(10.553.760.000)	-	(10.757.434.544)
Số dư cuối năm	-	41.277.675.173	14.841.148.762	48.283.382.647	-	104.402.206.582
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	-	5.016.440.745	483.777.428	4.796.168.345	-	10.296.386.518
Khấu hao trong năm	-	7.905.859.228	635.228.714	3.618.301.391	-	12.159.389.333
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	4.160.842.200	3.638.320.002	7.465.000.283	-	15.264.162.485
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(1.705.950.247)	-	(1.705.950.247)
Số dư cuối năm	-	17.083.142.173	4.757.326.144	14.173.519.772	-	36.013.988.089
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	-	18.810.205.161	1.167.122.572	28.736.780.201	-	48.714.107.934
Tại ngày cuối năm	-	24.194.533.000	10.083.822.618	34.109.862.875	-	68.388.218.493

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	-	-	350.000.000	26.459.551.000	1.106.956.272	27.916.507.272
Tăng trong năm	-	-	-	1.864.400.000	-	1.864.400.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	117.800.000	30.000.000	-	147.800.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	467.800.000	28.353.951.000	1.106.956.272	29.928.707.272
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	-	-	52.739.724	7.778.218.754	862.151.639	8.693.110.117
Khấu hao trong năm	-	-	72.172.968	7.184.444.166	120.375.410	7.376.992.544
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	7.776.760	6.532.258	-	14.309.018
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	132.689.452	14.969.195.178	982.527.049	16.084.411.679
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	-	-	297.260.276	18.681.332.246	244.804.633	19.223.397.155
Tại ngày cuối năm	-	-	335.110.548	13.384.755.822	124.429.223	13.844.295.593

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	164.420.897.717	51.820.089.979	-	216.240.987.696
Tăng do hợp nhất kinh doanh	233.391.727.049	-	-	233.391.727.049
Điều chỉnh trong năm	1.573.461.724	(21.551.944.300)	-	(19.978.482.576)
Chuyển nhượng trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>399.386.086.490</b>	<b>30.268.145.679</b>	<b>-</b>	<b>429.654.232.169</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	78.226.205.095	49.207.194.845	-	127.433.399.940
Khấu hao trong năm	3.921.238.903	(21.956.750.773)	-	(18.035.511.870)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.828.775.581	-	-	6.828.775.581
Chuyển nhượng cho thuê dài hạn	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>88.976.219.579</b>	<b>27.250.444.072</b>	<b>-</b>	<b>116.226.663.651</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	86.194.692.622	2.612.895.134	-	88.807.587.756
Tại ngày cuối năm	<b>310.409.866.911</b>	<b>3.017.701.607</b>	<b>-</b>	<b>313.427.568.518</b>

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 quý 4/2023. 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 này

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.459.617.475.972	1.974.026.672.706
Dự án Sunshine Golden River (ii)	230.647.210.619	-
Dự án sân golf Hòn Rơm (iii)	<u>77.562.631.680</u>	<u>72.855.976.570</u>
	<u><b>2.767.827.318.271</b></u>	<u><b>2.046.882.649.276</b></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 m<sup>2</sup>. 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>31/12/2023</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	606.983.233.431	-	-	-
Đầu tư trái phiếu (i)	606.983.233.431	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	410.603.286.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.613.583.273)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
Công ty khác	155.603.286.000			
	<u>1.017.586.519.431</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 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (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 m<sup>2</sup> 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 này*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND Giá gốc	VND Số có khả năng trả nợ	VND Giá gốc	VND 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	82.735.872.639	82.735.872.639	96.041.893.676	96.041.893.676
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine	11.290.839.585	11.290.839.585	-	-
Công Ty Cổ phần Đầu Tư KFinance	27.500.087.467	27.500.087.467	-	-
Công Ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	10.805.400.000	10.805.400.000	-	-
Các đối tượng khác	97.964.329.018	97.964.329.018	58.356.273.630	58.356.273.630
	<b>266.091.030.593</b>	<b>266.091.030.593</b>	<b>180.612.685.214</b>	<b>180.612.685.214</b>
<b>Trong đó:</b>				
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	137.556.693.284	137.556.693.284	116.414.890.621	116.414.890.621

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	258.835.596.567	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	-	13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	-	4.644.720.000
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn	998.240.703.037	402.729.113.142
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	1.347.158.833.347	-
Các đối tượng khác	6.451.246.754	-
	<b>2.610.686.379.705</b>	<b>698.193.704.555</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	260.108.153.034	281.727.482.321

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	349.558.288.885	354.317.460.238
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	121.466.989.043	137.429.726.032
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (iii)	32.866.600.000	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	78.372.957.462	22.171.991.546
Trích trước chi phí thuê văn phòng	-	11.364.575.753
Trích trước chi phí khác	16.458.042.914	2.559.381.057
	<u>598.722.878.304</u>	<u>559.432.734.626</u>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	320.422.480.027	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>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	354.550.772	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	3.214.872.780
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	1.076.468.363	204.017.507.075
Doanh thu chưa thực hiện khác	251.201.923	
	<u>1.786.708.326</u>	<u>211.535.551.534</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	6.831.163.908	11.671.145.158
	<u>6.831.163.908</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 này*



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	750.000.000.000	-
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	43.479.452.054	-
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	65.744.183.214	84.974.200.482
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iv)	-	332.841.163.159
Nhận đặt cọc ngắn hạn	2.620.000.000	5.100.051.194
Thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ	-	
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	30.097.046.882	15.813.978.042
	<u>1.156.940.682.150</u>	<u>703.729.392.877</u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)	3.500.000.000.000	2.500.000.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	150.000.000	150.000.000
	<u>3.500.150.000.000</u>	<u>2.500.150.000.000</u>

**Trong đó:**

*Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)* - 332.841.163.159

- (i) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (“Bên nhận góp vốn”) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Thương mại Thành Công (“Bên góp vốn”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 28 tháng 3 năm 2023. Thời hạn hợp tác là 01 năm kể từ ngày bên nhận hợp tác nhận được khoản góp vốn đầu tiên. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh, đầu tư theo phương thức phân chia lợi nhuận (trước thuế) của Dự án. Đối với mỗi Dự án, tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn đầu tư. Bên nhận góp vốn đảm bảo rằng lợi nhuận phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp cộng lợi ích tăng thêm. Theo phụ lục số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 01 tháng 4 năm 2023, lợi ích tăng thêm không thấp hơn 11,5%/năm, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư/kinh doanh của dự án.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.
- (iii) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine Sky City do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (“Sunshine Sài Gòn”) trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.
- (iv) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm 12%/năm tính trên giá trị vốn góp.

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

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2023		Phát sinh		31/12/2023		
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>358.456.760.364</b>	<b>358.456.760.364</b>	<b>4.634.824.650</b>	<b>1.238.551.189.366</b>	<b>305.431.360.309</b>	<b>1.296.211.414.071</b>	<b>1.296.211.414.071</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	180.000.000.000	180.000.000.000	-	970.000.000.000	16.100.000.000	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000
(i)							
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	115.813.818.207	115.813.818.207	-	258.030.707.436	214.180.138.172	159.664.387.471	159.664.387.471
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iii)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	-	36.800.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	4.634.824.650	-	3.187.798.050	1.447.026.600	1.447.026.600
Vay các đối tượng khác (iv)	24.642.942.157	24.642.942.157	-	10.520.481.930	35.163.424.087	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>301.318.444.121</b>	<b>301.318.444.121</b>	<b>214.104.426.195</b>	<b>941.219.923.675</b>	<b>280.063.388.990</b>	<b>1.176.579.405.001</b>	<b>1.176.579.405.001</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	301.318.444.121	301.318.444.121	-	20.367.000.000	49.725.000.000	271.960.444.121	271.960.444.121
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	-	-	214.104.426.195	920.852.923.675	230.338.388.990	904.618.960.880	904.618.960.880
	<b>659.775.204.485</b>	<b>659.775.204.485</b>	<b>218.739.250.845</b>	<b>2.179.771.113.041</b>	<b>585.494.749.299</b>	<b>2.472.790.819.072</b>	<b>2.472.790.819.072</b>

(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.

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

- 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.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 12,1%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:
- a. Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine Sky City) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty;
- b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation;
- c. Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;
- d. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine Sky City;
- e. Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation
- (iii) 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.
- (iv) 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		31/12/2023		
	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	493.288.323.675	222.642.234.325	222.642.234.325
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	188.899.000.000	188.899.000.000	-	49.725.000.000	238.624.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	-	-	477.306.558.000	-	254.664.323.675	222.642.234.325	222.642.234.325
	<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>493.288.323.675</u>	<u>222.642.234.325</u>	<u>222.642.234.325</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

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

đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HĐCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Lãi suất được quy định trong từng 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.

---

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

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)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(215.519.114.523)</b>	<b>1.129.247.836.165</b>	<b>2.848.631.592.397</b>	<b>6.762.360.314.039</b>
Số dư đầu năm nay	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.129.247.836.165	2.848.631.592.397	6.762.360.314.039
Lợi nhuận trong năm			137.757.720.643	62.995.337.012	200.753.057.655
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (*)		(75.865.655.163)		388.463.642.714	312.597.987.551
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>(291.384.769.686)</b>	<b>1.267.005.556.808</b>	<b>3.300.090.572.123</b>	<b>7.275.711.359.245</b>

(\*) 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).

	<b>30/09/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	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%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**27. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	354.212.160.212	455.683.159.027
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	81.041.996.292	592.308.903.361
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	8.862.570.032	-
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	50.704.699.756	85.760.230.573
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	33.925.000.000
Doanh thu hoạt động khác	59.797.444.876	44.914.362.258
	<b><u>554.618.871.168</u></b>	<b><u>1.212.591.655.219</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	115.328.694.620	637.597.739.782

**28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	158.390.158.677	207.212.436.107
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	4.437.521.242	140.380.691.236
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	10.417.413.278	-
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	45.548.940.139	68.608.184.459
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	9.147.199.433
Giá vốn khác	39.299.100.980	27.845.646.118
	<b><u>258.093.134.316</u></b>	<b><u>453.194.157.353</u></b>

**29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	465.320.436.959	420.378.308.382
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	67.362.482.039	109.310.897.107
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	54.387.324.504	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	8.323.734.141	11.789.024.172
	<b><u>595.393.977.643</u></b>	<b><u>541.478.229.661</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)</i>	94.454.686.524	120.000.000.000

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	52.570.261.720	49.562.641.353
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	379.765.068.494	216.222.246.581
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(344.874.807)	770.599.992
Chi phí tài chính khác	589.530.962	6.298.060.931
	<u>432.579.986.369</u>	<u>272.853.548.857</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	20.362.260.845	12.233.936.513
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	230.998.924	1.834.712.963
- Chi phí nhân viên kinh doanh	1.591.553.279	440.150.000
- Chi phí bán hàng khác	15.986.447.277	5.343.346.384
	<u>38.171.260.325</u>	<u>19.852.145.860</u>

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

- Chi phí nhân viên	90.774.800.104	139.049.605.835
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.418.777.453	11.787.111.540
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.758.257.326	47.187.471.576
- Chi phí dự phòng	1.903.459.172	4.443.976.122
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	12.587.558.672	17.550.350.554
	<u>161.442.852.727</u>	<u>220.018.515.627</u>

**32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	55.475.849.350	160.932.365.654
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<u>55.475.849.350</u>	<u>160.932.365.654</u>

**33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	137.757.720.643	367.109.142.967
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	137.757.720.643	367.109.142.967
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u>459</u>	<u>1.224</u>

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

**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:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Công ty 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)
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 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)
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 01/11/2023)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 28/12/2023)
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 24/06/2024)
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>115.328.694.620</b>	<b>637.597.739.782</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	27.543.845.126	9.281.661
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	18.077.282.668	85.760.230.573
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sản Thương mại	382.158.933	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.337.613.545	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	754.802.727	
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	831.840.000	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.124.213.333	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	18.053.600.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	148.800.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	271.424.182	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	352.374.545	
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	409.440.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	10.870.488.889	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	183.162.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.742.000.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	613.870.672	124.103.520.618
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	12.314.352.000	422.016.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	3.482.810.000	509.589.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	281.106.000	
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	745.890.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	7.507.620.000	45.220.547.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	-	53.693.012.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	-	25.617.124.000
Công ty TNHH SIPT (Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	-	2.620.109.589
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu dịch vụ trái phiếu	-	7.479.452.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng BĐS đầu tư	-	292.162.857.341
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>94.454.686.524</b>	<b>120.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền gửi, cho vay	56.876.712.327	120.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	9.728.162.329	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	17.388.326.027	
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi từ đầu tư trái phiếu	88.569.410	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi từ đầu tư trái phiếu	10.372.916.431	

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>550.764.643.195</b>	<b>171.700.428.425</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý, vận hành toà nhà, cho thuê và dịch vụ quản lý toà nhà	6.429.638.579	7.943.987.132
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	1.311.263.474	1.080.804.066
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ	28.200.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	510.541.931	6.135.263.115
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới BDS, chi phí khác	529.425.283.441	119.269.148.473
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua hàng hóa dịch vụ	2.791.000.000	
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ	10.268.715.770	10.614.759.600
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Dịch vụ phát triển thương hiệu, cung cấp thiết bị, hàng hoá và dịch vụ khác	-	2.358.681.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí thuê sàn thương mại	-	1.275.813.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	9.293.168.780
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	13.728.802.778
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>1.619.344.256</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua sắm tài sản cố định	-	1.241.904.438
	Mua sắm tài sản cố định	-	244.131.818
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	133.308.000

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 12 tháng**

	<u>Nội dung số dư</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>-</b>	<b>38.000.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	Không còn là bên liên quan	38.000.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>137.556.693.284</b>	<b>116.414.890.621</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	4.190.897.894	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	910.503.484	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	32.482.121	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	11.978.596.286	143.972.640
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	582.655.318	576.527.919
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	111.591.329.438	96.041.893.676
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án, khác	8.270.228.743	1.008.128.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	-	11.707.056.839
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	-	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	-	1.413.074.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	-	1.600.000.000

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 12 tháng (tiếp)**

	<u>Nội dung số dư</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
		VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>108.838.831.551</b>	<b>706.279.223.281</b>
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	193.262.700	439.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	25.653.509.639	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	2.697.499.222	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	33.577.270.957	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	3.351.862.813	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	18.073.200.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	10.981.600.000	
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	78.364.596	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	3.603.427.400	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	1.452.000.000	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	19.041.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	3.742.000.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	420.854.000	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	273.976.900	
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	3.077.070.400	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp hàng hoá, dịch vụ, khác	1.072.462.700	
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	17.339.800	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	554.000.524	689.265.000.302
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	88.900	522.328.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	-	16.052.631.579
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>1.929.401.277.226</b>	<b>2.303.744.043.914</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng và các khoản chi phí khác	1.929.345.515.453	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước tiền thi công xây dựng	55.761.773	
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>-</b>	<b>960.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	-	960.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>297.937.936.647</b>	<b>887.889.760</b>
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu ngắn hạn khác	6.917.558.153	812.813.026
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu ngắn hạn khác	3.603.316.316	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu ngắn hạn khác	9.194.873.972	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu ngắn hạn khác	31.865.772.780	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu ngắn hạn khác	246.356.415.426	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu ngắn hạn khác	-	47.460.296
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	27.616.438

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4/2023 (Tiếp theo)**

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 12 tháng (tiếp)**

Nội dung số dư	31/12/2023	01/01/2023	
	VND	VND	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	260.108.153.034	281.727.482.321	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	258.835.596.567	277.082.762.321
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư, dịch vụ	1.272.556.467	4.644.720.000
Phải trả ngắn hạn khác	-	332.841.163.159	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	-	332.841.163.159
Chi phí phải trả ngắn hạn	320.422.480.027	321.465.651.833	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	321.056.409.333
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (voucher tặng khách hàng)	337.394.000	409.242.500

*(Handwritten signature)*



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

**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày tháng 01 năm 2024

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