

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
(Trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech)
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 31



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2024)

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



Số: 0807 /VN1A-HN BC

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

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech) (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0891-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		412.833.313.442	477.272.000.933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	42.166.235.496	20.759.040.677
1. Tiền	111		42.166.235.496	4.259.040.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	16.500.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		346.475.125.748	432.258.244.147
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	89.385.449.814	40.989.163.372
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	261.714.901.482	309.510.577.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	60.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	2.792.161.270	30.403.890.215
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8	(7.417.386.818)	(9.217.386.818)
III. Hàng tồn kho	140	9	24.191.952.198	24.204.875.146
1. Hàng tồn kho	141		24.191.952.198	24.204.875.146
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	49.840.963
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	49.840.963
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.452.819.922.967	5.221.392.782.884
I. Tài sản cố định	220		15.643.931.171	17.000.145.907
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	15.069.246.240	16.249.278.326
- Nguyên giá	222		21.701.871.154	21.701.871.154
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.632.624.914)	(5.452.592.828)
2. Tài sản cố định vô hình	227		574.684.931	750.867.581
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.025.315.069)	(849.132.419)
II. Bất động sản đầu tư	230	11	19.272.326.423	19.743.109.387
- Nguyên giá	231		121.805.348.384	121.805.348.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.533.021.961)	(102.062.238.997)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	4.417.245.045.649	5.183.539.866.382
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.355.092.450.000	4.940.092.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.000.000.000	255.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(11.552.583.618)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		658.619.724	1.109.661.208
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		658.619.724	1.109.661.208
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.865.653.236.409	5.698.664.783.817

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

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

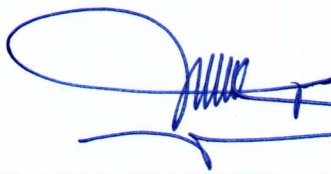
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		992.140.170.603	1.879.364.245.567
I. Nợ ngắn hạn	310		991.236.671.183	1.871.769.451.839
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	73.638.598.137	82.388.857.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	242.633.020.947	258.835.596.567
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	21.692.003.848	9.609.736.362
4. Phải trả người lao động	314		4.809.056.517	3.678.688.014
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	107.217.086.444	87.021.156.600
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	4.663.886.851	113.965.813
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	278.683.018.439	295.021.450.873
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	257.900.000.000	1.135.100.000.000
II. Nợ dài hạn	330		903.499.420	7.594.793.728
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	-	6.691.294.308
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	903.499.420	903.499.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.873.513.065.806	3.819.300.538.250
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.873.513.065.806	3.819.300.538.250
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		873.513.065.806	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		819.300.538.250	806.793.958.044
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		54.212.527.556	12.506.580.206
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.865.653.236.409	5.698.664.783.817



Nguyễn Hữu Khánh
 Người lập biểu



Hồ Đức Việt
 Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23	118.604.379.188	22.100.203.918
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		118.604.379.188	22.100.203.918
3. Giá vốn hàng bán	11	24	35.870.220.629	18.344.051.445
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		82.734.158.559	3.756.152.473
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	2.287.160.655	61.089.640.676
6. Chi phí tài chính	22	27	14.414.530.322	11.543.885.944
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.119.709.589	12.099.287.670
7. Chi phí bán hàng	25	28	94.634.386	363.371.464
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	1.965.417.308	22.818.380.502
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		68.546.737.198	30.120.155.239
10. Thu nhập khác	31		155.047.188	790.968.804
11. Chi phí khác	32		599.663.643	1.619.259.980
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(444.616.455)	(828.291.176)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		68.102.120.743	29.291.864.063
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	29	13.889.593.187	6.740.329.200
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		54.212.527.556	22.551.534.863


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	68.102.120.743	29.291.864.063
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.826.997.700	2.145.347.786
Các khoản dự phòng	03	(12.505.179.267)	1.320.337.446
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.287.160.655)	(61.089.640.676)
Chi phí lãi vay	06	25.119.709.589	12.099.287.670
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(243.099.337)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	80.256.488.110	(16.475.903.048)
Thay đổi các khoản phải thu	09	27.032.281.793	18.144.838.891
Thay đổi hàng tồn kho	10	12.922.948	12.041.045.500
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(35.093.723.775)	(39.647.532.970)
Thay đổi chi phí trả trước	12	500.882.447	3.709.419.943
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.982.597.260)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.957.056.705)	(10.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	58.769.197.558	(32.228.131.684)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	9.090.909.090
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	60.572.000.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(880.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	777.000.000.000	-
5. Tiền thu lãi cho vay	27	2.265.997.261	40.700.544.787
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	839.837.997.261	(830.208.546.123)

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	880.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(877.200.000.000)	(39.200.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(877.200.000.000)	840.800.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	21.407.194.819	(21.636.677.807)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20.759.040.677	49.453.910.440
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	42.166.235.496	27.817.232.633



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech, đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine kể từ ngày 04 tháng 5 năm 2024) 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 gần nhất là lần thứ 11 ngày 07 tháng 5 năm 2024.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 73 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 80 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/SI/SS-SMART ngày 11 tháng 6 năm 2024 giữa Công ty (bên chuyển nhượng) và Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại S-Mart (bên nhận chuyển nhượng), các bên đồng ý chuyển nhượng 29.000.000 cổ phần phổ thông thuộc sở hữu của bên chuyển nhượng, chiếm 58% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Ngày 12 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I với giá chuyển nhượng là 522.000.000.000 VND.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2024 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 7%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 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 con				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần 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%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(*) Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud phản ánh tỷ lệ nắm giữ trực tiếp và gián tiếp thông qua công ty con của Công ty.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud – công ty con của công ty cũng sở hữu các công ty con như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Hồ Chí Minh	99,98%	99,98%	Sản xuất thiết bị điện tử
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Hà Nội	99,00%	99,00%	Sản xuất phần mềm

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được soát xét.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2024 đến ngày 30 tháng 6 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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



Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	3 - 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 do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	706.598.297	338.413.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	41.459.637.199	3.920.627.421
Các khoản tương đương tiền	-	16.500.000.000
	<u>42.166.235.496</u>	<u>20.759.040.677</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	77.041.995.185	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	11.654.034.157	15.013.422.083
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	689.420.472	25.975.741.289
	89.385.449.814	40.989.163.372
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	77.214.177.885	25.846.772.339

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	155.304.131.311	160.118.610.924
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	98.248.921.167	141.391.502.050
Khác	8.161.849.004	8.000.464.404
	261.714.901.482	309.510.577.378

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	1.138.918.345	28.734.877.397
Phải thu ngắn hạn khác	1.653.242.925	1.669.012.818
	2.792.161.270	30.403.890.215
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	-	39.283.562

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)	3.154.786.165	-	(3.154.786.165)
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)	2.630.677.980	-	(2.630.677.980)
Bà Đỗ Thị Xoan	197.486.142	-	(197.486.142)	1.997.486.142	-	(1.997.486.142)
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)	1.434.436.531	-	(1.434.436.531)
	7.417.386.818	-	(7.417.386.818)	9.217.386.818	-	(9.217.386.818)

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng VND	Giá gốc	Dự phòng VND
Thành phẩm (*)	23.822.071.430	-	23.834.994.378	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	24.191.952.198	-	24.204.875.146	-

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

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	929.451.971	20.772.419.183	21.701.871.154
Số dư cuối kỳ	<u>929.451.971</u>	<u>20.772.419.183</u>	<u>21.701.871.154</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	342.937.584	5.109.655.244	5.452.592.828
Khấu hao trong kỳ	90.879.846	1.089.152.240	1.180.032.086
Số dư cuối kỳ	<u>433.817.430</u>	<u>6.198.807.484</u>	<u>6.632.624.914</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>586.514.387</u>	<u>15.662.763.939</u>	<u>16.249.278.326</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>495.634.541</u>	<u>14.573.611.699</u>	<u>15.069.246.240</u>

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	78.774.040.486	43.031.307.898	121.805.348.384
Tăng trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<u>78.774.040.486</u>	<u>43.031.307.898</u>	<u>121.805.348.384</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	62.048.632.705	40.013.606.292	102.062.238.997
Khấu hao trong kỳ	259.637.166	211.145.798	470.782.964
Số dư cuối kỳ	<u>62.308.269.871</u>	<u>40.224.752.090</u>	<u>102.533.021.961</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>16.725.407.781</u>	<u>3.017.701.606</u>	<u>19.743.109.387</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>16.465.770.615</u>	<u>2.806.555.808</u>	<u>19.272.326.423</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty đã thế chấp một phần sản thương mại với diện tích 2.804,3 m² thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sản thương mại TM-R1.01, TM-R2.02, TM-R2.03, TM-R2.04, MN-R1.01, MN-R1.02, MN-R1.03, MN-R1.04, MN-R1.05 và MN-R1.05A) để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (i)	4.355.092.450.000	-	4.940.092.450.000	(7.868.754.687)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	-	-	585.000.000.000	(7.868.754.687)
Đầu tư vào đơn vị khác	63.000.000.000	(847.404.351)	255.000.000.000	(3.683.828.931)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	63.000.000.000	(847.404.351)	-	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (iii)	-	-	255.000.000.000	(3.683.828.931)
	4.418.092.450.000	(847.404.351)	5.195.092.450.000	(11.552.583.618)

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Công ty con		
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Chuyển thành đầu tư khác	Hoạt động kinh doanh lỗ
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 30.

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.755.456.799	23.755.456.799	28.855.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	11.399.280.000	11.399.280.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	7.848.450.815	7.848.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Các đối tượng khác	16.892.621.573	16.892.621.573	17.738.898.927	17.738.898.927
	73.638.598.137	73.638.598.137	82.388.857.610	82.388.857.610

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	25.519.095.325	25.519.095.325	29.588.584.344	29.588.584.344
--	----------------	----------------	----------------	----------------

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (*)	242.633.020.947	258.835.596.567
	242.633.020.947	258.835.596.567

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 30)	242.633.020.947	258.835.596.567
--	-----------------	-----------------

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	537.910.227	7.937.412.449	2.523.043.343	5.952.279.333
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.957.056.704	13.889.593.187	8.957.056.705	13.889.593.186
Thuế thu nhập cá nhân	114.769.431	2.106.255.941	1.049.557.896	1.171.467.476
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.849.574.753	1.170.910.900	678.663.853
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	9.609.736.362	25.786.836.330	13.704.568.844	21.692.003.848

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	27.907.723.887	27.907.723.887
Trích trước chi phí lãi vay	78.459.145.204	58.322.032.875
Trích trước chi phí khác	850.217.353	791.399.838
	107.217.086.444	87.021.156.600

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.559.399.583	9.478.545
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
	4.663.886.851	113.965.813
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	6.691.294.308
	-	6.691.294.308

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	6.361.715.431	22.798.236.303
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	156.730.902	-
Các khoản phải trả khác	7.164.572.106	7.223.214.570
	278.683.018.439	295.021.450.873

- (i) Phản ánh khoản phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ngày 09 tháng 9 năm 2020 và Phụ lục số 07 ngày 06 tháng 01 năm 2022.
- (ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Tăng	Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	1.135.100.000.000	1.135.100.000.000	-	877.200.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	876.000.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-	-	-
	1.135.100.000.000	1.135.100.000.000	-	877.200.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000

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

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục số 03 ngày 28 tháng 12 năm 2023. Khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư khoản vay trên là 62.900.000.000 VND.
- Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 22 tháng 6 năm 2023 và được gia hạn đến ngày 22 tháng 6 năm 2025 theo Phụ lục số 01 ngày 20 tháng 6 năm 2024. Khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư khoản vay trên là 105.000.000.000 VND.
- Hợp đồng vay số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2023. Khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
Lợi nhuận trong năm	-	12.506.580.206	12.506.580.206
Số dư đầu năm nay	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>819.300.538.250</u>	<u>3.819.300.538.250</u>
<i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong kỳ	-	54.212.527.556	54.212.527.556
Số dư cuối kỳ	<u>3.000.000.000.000</u>	<u>873.513.065.806</u>	<u>3.873.513.065.806</u>

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 5 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu

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

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	1.789.402.760	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.157.611.040	2.880.500.360
Trên 5 năm	66.345.171.373	26.703.816.694
	75.292.185.173	30.304.442.144

Các khoản thanh toán thuê hoạt động chủ yếu bao gồm tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTD-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 VND/năm.

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu dịch vụ tư vấn	100.692.029.396	-
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	14.729.614.200	5.083.571.962
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	591.207.258	211.008.000
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	11.066.679.902
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	3.283.103.893
Doanh thu khác	2.591.528.334	2.455.840.161
	118.604.379.188	22.100.203.918
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	115.699.389.050	211.008.000

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ tư vấn	21.474.373.033	-
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	11.783.691.360	4.854.880.551
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	470.782.964	376.155.571
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	7.813.079.635
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	3.136.787.612
Giá vốn khác	2.141.373.272	2.163.148.076
	35.870.220.629	18.344.051.445

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	17.180.230.826	14.546.570.682
Chi phí khấu hao	1.826.997.700	2.145.347.786
(Hoàn nhập)/ Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(1.800.000.000)	1.875.739.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.853.120.642	14.702.868.256
Chi phí khác	1.857.000.207	279.023.950
	37.917.349.375	33.549.549.846

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.287.160.655	61.089.640.676
	2.287.160.655	61.089.640.676
Trong đó		
Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 30)	149.075.982	56.876.712.327

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	25.119.709.589	12.099.287.670
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(10.705.179.267)	(555.401.726)
	14.414.530.322	11.543.885.944

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	2.583.730.371	14.546.570.682
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.867.778	1.769.192.215
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	705.222.640	4.167.090.774
- Chi phí khác	272.596.519	459.787.659
- (Hoàn nhập)/ Chi phí dự phòng	(1.800.000.000)	1.875.739.172
	1.965.417.308	22.818.380.502
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí khác	94.634.386	363.371.464
	94.634.386	363.371.464

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	13.889.593.187	6.740.329.200
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	13.889.593.187	6.740.329.200

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận trước thuế	68.102.120.743	29.291.864.063
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	1.345.845.193	4.409.781.937
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	69.447.965.936	33.701.646.000
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	13.889.593.187	6.740.329.200

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg	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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	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 Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty đến ngày 12/06/2024
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
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

001
CỔ
KIẾ
·E
VI
/G

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		115.699.389.050	211.008.000
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý vận hành doanh nghiệp	100.692.029.396	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	14.729.614.200	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	277.745.454	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	-	211.008.000
Doanh thu hoạt động tài chính		149.075.982	56.876.712.327
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	149.075.982	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	-	56.876.712.327
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.838.689.185	3.759.426.365
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	2.899.928.125	2.933.276.942
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	370.370.370	212.727.273
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher	350.488.413	245.556.604
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ phần mềm quản trị hệ thống công nghệ thông tin	109.200.000	109.200.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Thuê văn phòng	30.702.277	64.636.364
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	122.180.682
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Voucher giáo dục tặng khách hàng	-	71.848.500
Chuyển nhượng cổ phần các khoản đầu tư		255.000.550.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Chuyển nhượng cổ phần các khoản đầu tư	255.000.550.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		39.556.534.505	19.805.253.408
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	39.556.534.505	3.305.253.408
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	-	16.500.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		77.214.177.885	25.846.772.339
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn quản lý vận hành doanh nghiệp	77.041.995.185	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	121.262.700	193.262.700
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê bất động sản đầu tư	50.920.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu dịch vụ thầu phụ	-	25.653.509.639
Phải thu ngắn hạn khác		-	39.283.562
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	39.283.562
Phải trả người bán ngắn hạn		25.519.095.325	29.588.584.344
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	1.725.514.913	179.298.646
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả Voucher quà tặng, suất ăn ca	38.123.613	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	553.828.899
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		242.633.020.947	258.835.596.567
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242.633.020.947	258.835.596.567
Chi phí phải trả ngắn hạn		337.394.000	337.394.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000



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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	7.994.183.398	2.056.961.940
Ông Đỗ Anh Tuấn	3.000.000.000	120.000.000
Bà Đỗ Thị Định	2.508.774.744	770.374.744
Bà Đỗ Thu Huyền	720.000.000	340.209.818
Ông Đỗ Văn Trường	640.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	600.000.000	11.612.903
Ông Phan Ích Long	444.075.320	418.650.000
Ông Vũ Lê Hiếu	42.666.667	-
Ông Trần Đình Phương	38.666.667	11.612.903
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	-	287.727.378
Ông Cao Trung Kiên	-	48.387.097
Ông Nguyễn Thanh Hưng	-	48.387.097
Ban Kiểm soát	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Nga	30.000.000	30.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	30.000.000	5.806.452
Ông Phạm Văn Trọng	-	24.193.548



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024