

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 HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 55



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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN 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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



Số: 0808/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất 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") và các công ty con, được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 08 và Thuyết minh số 09 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay và thu lãi từ các đối tác trên cơ sở các thỏa thuận cập nhật với các đối tác này.

Kết luận của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 HỢP NHẤT 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		13.422.572.927.621	13.032.869.122.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	247.973.468.072	171.150.280.676
1. Tiền	111		227.973.468.072	154.650.280.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	16.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.600.891.628.040	1.411.837.286.977
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	1.453.752.248.000	1.407.265.320.977
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	147.139.380.040	4.571.966.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.116.260.365.698	9.217.025.454.422
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	245.974.460.503	248.931.874.029
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.821.924.231.880	2.666.734.343.763
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.869.277.838.670	3.826.494.938.784
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.186.866.573.023	2.485.642.024.507
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(7.782.738.378)	(10.777.726.661)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.022.185.568.331	1.902.515.329.511
1. Hàng tồn kho	141		1.022.185.568.331	1.902.515.329.511
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		435.261.897.480	330.340.771.355
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	368.815.028.206	277.832.828.593
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		46.834.290.814	48.424.466.036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	19.612.578.460	4.083.476.726
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.174.647.314.832	5.212.915.900.461
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		994.024.993.066	1.017.691.279.725
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	994.024.993.066	1.017.691.279.725
II. Tài sản cố định	220		71.018.013.321	82.193.433.880
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	60.975.490.527	68.349.138.287
- Nguyên giá	222		104.946.727.236	104.361.427.236
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(43.971.236.709)	(36.012.288.949)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	10.042.522.794	13.844.295.593
- Nguyên giá	228		29.928.707.272	29.928.707.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(19.886.184.478)	(16.084.411.679)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	309.501.884.117	313.427.568.518
- Nguyên giá	231		429.654.232.169	429.654.232.169
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(120.152.348.052)	(116.226.663.651)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.055.386.401.179	2.767.823.125.266
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	3.055.386.401.179	2.767.823.125.266
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	732.678.056.991	1.013.880.724.500
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.000.000.000	255.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(3.683.828.931)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	670.525.461.342	762.564.553.431
VI. Tài sản dài hạn khác	260		12.037.966.158	17.899.768.572
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	12.037.966.158	17.899.768.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		18.597.220.242.453	18.245.785.023.402

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

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

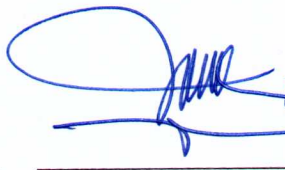
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.641.669.169.643	10.966.670.158.611
I. Nợ ngắn hạn	310		8.359.187.878.834	7.235.381.175.134
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	460.019.785.675	266.091.570.593
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	2.973.122.921.790	2.610.435.664.705
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	250.027.397.388	109.324.483.601
4. Phải trả người lao động	314		12.030.789.538	16.281.515.935
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	760.855.112.757	640.925.330.358
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	5.694.490.733	1.786.708.326
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	2.320.325.165.255	1.113.578.338.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.572.945.471.250	2.472.790.819.072
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
II. Nợ dài hạn	330		2.282.481.290.809	3.731.288.983.477
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	15.263.068.493	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	38.803.187	6.831.163.908
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	2.171.650.000.000	3.500.150.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	93.867.140.880	222.645.541.320
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	1.662.278.249	1.662.278.249
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.955.551.072.810	7.279.114.864.791
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	7.955.551.072.810	7.279.114.864.791
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		(23.906.091.950)	(291.384.769.686)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.779.243.194.480	1.268.136.302.062
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.267.096.302.062	1.129.247.836.165
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		512.146.892.418	138.888.465.897
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.200.213.970.280	3.302.363.332.415
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		18.597.220.242.453	18.245.785.023.402



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	30	2.009.419.781.914	117.402.846.263
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		2.009.419.781.914	117.402.846.263
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	31	1.065.590.692.188	42.492.246.214
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		943.829.089.726	74.910.600.049
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	33	347.861.391.066	277.179.552.461
6. Chi phí tài chính	22	34	350.610.024.474	169.278.464.912
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		88.774.912.137	19.202.106.841
7. Chi phí bán hàng	25	35	132.800.258.784	5.534.738.733
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	35	79.824.719.508	77.144.329.959
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		728.455.478.026	100.132.618.906
10. Thu nhập khác	31		2.369.652.310	1.387.655.113
11. Chi phí khác	32		1.628.643.108	6.462.127.092
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		741.009.202	(5.074.471.979)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		729.196.487.228	95.058.146.927
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36	148.477.928.737	20.283.022.291
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		580.718.558.491	74.775.124.636
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		512.146.892.418	49.222.404.847
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		68.571.666.073	25.552.719.789
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.707	164


Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu


Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	729.196.487.228	95.058.146.927
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	15.686.404.960	10.530.428.847
Các khoản dự phòng	03	(5.831.412.863)	1.547.474.246
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(312.425.992.147)	(229.385.917.154)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	88.774.912.137	19.202.106.841
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(243.099.337)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	515.400.399.315	(103.290.859.630)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.055.839.366.405)	1.088.935.702.864
Thay đổi hàng tồn kho	10	880.329.761.180	28.857.698.768
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	878.357.190.155	(645.897.978.620)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(85.120.397.199)	(86.697.984.798)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(46.486.927.023)	(427.543.244.000)
Tiền lãi vay đã trả	14	(53.552.735.642)	(8.171.505.686)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(68.773.144.933)	(10.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	964.314.779.448	(163.808.171.102)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(600.723.737.633)	(41.156.203.149)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	-	9.090.909.090
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.718.271.851.099)	(291.957.492.203)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.624.277.376.828	269.877.720.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(873.509.949.069)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	776.994.045.693	-
7. Tiền thu lãi cho vay	27	58.856.322.421	443.153.962.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	141.132.156.210	(484.501.052.851)

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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	287.696.290.370	1.101.991.586.522
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.316.320.038.632)	(481.040.677.012)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.028.623.748.262)	620.950.909.510
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	76.823.187.396	(27.358.314.443)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	171.150.280.676	99.542.366.557
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	247.973.468.072	72.184.052.114


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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn 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 và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 279 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 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.
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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 (i)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (ii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được Công ty 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.

(ii) 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 hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

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

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty và các công ty con trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuần được điều chỉnh cho các khoản lợi nhuận chưa thực hiện (nếu có) tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và/hoặc giảm tỷ lệ lợi ích trong khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 (kỳ hạn gốc không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo 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 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 chủ yếu 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"); chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn tại địa chỉ Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – Giai đoạn III Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Golden River"), 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, công cụ dụng cụ, nguyên vật liệu và hàng hóa khác phục vụ hoạt động kinh doanh dịch vụ liên quan đến máy tính.

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 và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Riverside, Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River 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 chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang và thành phẩm khác bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa. 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 và các công ty con được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và quyền sở hữu công nghiệp được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Chương trình phần mềm	03 - 15
Quyền sở hữu công nghiệp	27

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, Tòa tháp S1 và Mặt sàn Trung tâm Thương mại thuộc dự án Sunshine Sky City và Mặt sàn Trung tâm Thương mại King Palace thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp Thương mại, Dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn, Căn hộ và Nhà ở để bán – King Palace do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị đã được quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

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

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí quảng cáo và chi phí quà tặng phát sinh trước khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con. Các chi phí này được kết chuyển vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

Chi phí cam kết rút vốn phát sinh khi Công ty và các công ty con thực hiện đi vay vốn từ ngân hàng. Chi phí này sẽ được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời hạn khoản vay.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và các công ty con. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư thuộc Dự án Sunshine Riverside và Dự án Sunshine Sky City được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch 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 hợp nhất của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

Doanh thu hoạt động chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

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

Hoạt động tư vấn

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi dịch vụ đã được cung cấp, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dồn tích.

Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và được xác định theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư.

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm khoản phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine Sky City.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 tính thuế trong kỳ. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty và các công ty con 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 và các công ty con có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Đối với hoạt động sản xuất phần mềm và các thiết bị ứng dụng công nghệ cao, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Công ty con của Công ty) được miễn thuế bốn năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế từ hoạt động được hưởng ưu đãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Năm 2024 là năm thứ tư Chi nhánh Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud được miễn thuế theo ưu đãi đối với dự án đầu tư thuộc một số lĩnh vực nhất định theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 06 năm 2014.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	19.048.248.463	5.039.517.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	208.925.219.609	149.610.762.827
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	16.500.000.000
	247.973.468.072	171.150.280.676

(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,6%/năm đến 2,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất 3,95%/năm).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	1.453.752.248.000			1.407.265.320.977		
Cổ phiếu (i)	373.739.240.000	414.226.108.000	-	373.739.240.000	410.189.164.800	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG</i>	<i>194.635.300.000</i>	<i>226.385.640.000</i>	-	<i>194.635.300.000</i>	<i>232.297.400.800</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes</i>	<i>164.103.940.000</i>	<i>171.677.968.000</i>	-	<i>164.103.940.000</i>	<i>161.579.264.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>16.162.500.000</i>	-	<i>15.000.000.000</i>	<i>16.312.500.000</i>	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.080.013.008.000		-	1.033.526.080.977		-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	651.784.707.342			767.136.519.431		
b1) Ngắn hạn	147.139.380.040			4.571.966.000		
Tiền gửi có kỳ hạn	36.488.066.000	36.488.066.000	-	4.571.966.000	4.571.966.000	-
Trái phiếu (*)	110.651.314.040		-	-		-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)</i>	<i>107.742.602.170</i>		-			-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (iv)</i>	<i>2.908.711.870</i>		-			-
b2) Dài hạn	670.525.461.342			762.564.553.431		
Trái phiếu (*)	615.296.641.342		-	707.335.733.431		-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)</i>	<i>277.195.087.359</i>		-	<i>378.336.995.349</i>		-
<i>Công ty Cổ phần Sunshine AM (iii)</i>	<i>333.450.231.798</i>		-	<i>328.998.738.082</i>		-
<i>Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình (iv)</i>	<i>3.650.328.041</i>		-			-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iv)</i>	<i>1.000.994.144</i>		-			-
Cổ phiếu ưu đãi	55.228.820.000		-	55.228.820.000		-
<i>Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Việt Mỹ (v)</i>	<i>55.228.820.000</i>		-	<i>55.228.820.000</i>		-
	2.105.536.955.342			2.174.401.840.408		



- (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 kết thúc kỳ/niên độ kế toán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền là 379.937.274.000 VND và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với số tiền là 7.315.046.614 VND. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.845.038 trái phiếu. Trong kỳ, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, giá trị còn lại của các khoản trái phiếu sau phân bổ phần phụ trội là 384.937.689.529 VND.
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền 349.937.560.000 VND và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với số tiền là 4.451.493.716 VND. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.334.218 trái phiếu. Trong kỳ, lãi suất của trái phiếu là 10,2%/năm. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, giá trị còn lại của các khoản trái phiếu sau phân bổ phần phụ trội là 333.450.231.798 VND.
- (iv) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 10,8% đến 11,3%/năm.
- (v) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cố tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cố định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.
- (*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/niên độ 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	198.181.891.917	124.994.707.707
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	44.491.724.141	96.833.596.333
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	391.383.527	17.428.700
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	2.909.460.918	27.086.141.289
	245.974.460.503	248.931.874.029
Trong đó:		
Phải thu khách hàng các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	33.631.470.947	108.615.481.551

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.132.076.509.883	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	419.653.643.119	416.762.290.054
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)	155.304.131.311	160.118.610.924
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (iii)	98.248.921.167	141.391.502.050
Khác	16.641.026.400	19.116.425.282
	2.821.924.231.880	2.666.734.343.763

Trong đó:
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)

	2.132.132.271.656	1.929.345.515.453
--	-------------------	-------------------

- (i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- (iii) 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.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	599.670.000.000	420.670.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Fulland (ii)	546.000.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (iii)	512.989.616.438	512.989.616.438
Công ty Cổ phần Golden Great (iv)	298.185.000.000	773.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (v)	290.876.000.000	-
Công ty Cổ phần Yamato E&C (vi)	262.355.000.000	434.890.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (vii)	236.084.589.041	493.784.589.041
Công ty TNHH Modern Realty (viii)	230.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (ix)	200.920.039.452	325.305.000.000
Công ty TNHH Thiết kế công trình Trịnh Gia (x)	149.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (xi)	148.970.000.000	357.970.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (xii)	136.735.276.714	-
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	104.957.317.025	94.998.733.305
Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land (xiii)	80.450.000.000	77.150.000.000
Công ty Cổ Phần KS Group (xiv)	49.600.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (xv)	20.000.000.000	154.500.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	1.815.000.000	1.815.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường	50.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Châu Á	-	109.150.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng	-	60.572.000.000
Công ty Cổ phần KSHomes Premier	-	9.500.000.000
	3.869.277.838.670	3.826.494.938.784

Trong đó:

- | | | |
|---|-----------------|---|
| Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39) | 595.600.000.000 | - |
|---|-----------------|---|
- (i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Đầu tư Big Gain vay theo hợp đồng số 230918/HDCV/DIC-BGG ngày 18 tháng 9 năm 2023 và hợp đồng số 1403/2024/HDCV/DIC-BGG ngày 14 tháng 3 năm 2024 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 15%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (ii) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland vay theo hợp đồng số 1103/2024/HĐVV/SKV-FULLAND ngày 11 tháng 3 năm 2024 với hạn mức cho vay là 546.000.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 5%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi được toàn bộ khoản cho vay này.
- (iii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần River Wind vay theo Hợp đồng số 032022/HDCV/DIC-RWD ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 03 năm 2025 theo phụ lục hợp đồng số 06/2024/PLHDV/DIC-RWD ký ngày 29 tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (iv) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Golden Great vay theo Hợp đồng số 012022/HDCV/DIC-GGT ngày 29 tháng 3 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 29 tháng 3 năm 2025 theo phụ lục hợp đồng số 06/2024/PLHDV/DIC-GGT ký ngày 29 tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho vay trong kỳ dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

Theo các phụ lục hợp đồng đã ký giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic”), Công ty Cổ phần Golden Great, Công ty Cổ phần River Wind (“các bên đi vay”) ngày 29 tháng 12 năm 2022, trường hợp hết thời hạn vay và không có thỏa thuận gia hạn mà các bên đi vay không thanh toán cho Dynamic thì gốc và lãi vay tương ứng sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông của các bên đi vay tại Công ty TNHH Win Mark - Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Sabetran Trung Thủy - chủ đầu tư dự án Khu phức hợp Thương mại - Dịch vụ, Văn phòng và Căn hộ Lancaster D4 tại Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh.

- (v) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (các công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam vay, trong đó:
- a. Công ty TNHH Dynamic Innovation cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam vay 247.426.000.000 VND theo hợp đồng số 1103/2024/HDCV/DIC-DOV ngày 11 tháng 3 năm 2024 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 13%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
 - b. Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa cho Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam vay 43.450.000.000 VND theo hợp đồng số 0702/2024/HĐVV/SKV-ĐÔVN ngày 07 tháng 02 năm 2024 với hạn mức cho vay là 312.450.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Bên vay sử dụng khoản vay với mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (vi) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Yamato E&C vay theo hợp đồng số 231209/HDCV/DIC-YEC ngày 09 tháng 12 năm 2023 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 14%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (vii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Sunshine Marina vay theo hợp đồng số 230919/HDCV/DIC-SMR ngày 19 tháng 9 năm 2023 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 15,5%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (viii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Modern Realty vay theo hợp đồng số 0602/2024/HDCV/DIC-MRE ngày 06 tháng 2 năm 2024 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 14%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (ix) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial vay theo hợp đồng số 231209/HDCV/DIC-FSI ngày 09 tháng 12 năm 2023 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 14%/năm. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (x) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Thiết kế Công trình Trịnh Gia vay theo hợp đồng số 1303/2024/HĐVV/SKV-CTTG ngày 13 tháng 3 năm 2024 với hạn mức cho vay là 149.600.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 5%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Bên vay sử dụng khoản vay với mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (xi) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay dao động từ 5,5%/năm đến 8,5%/năm. Bên vay sử dụng khoản vay với mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

- (xii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn vay theo hợp đồng số 0503/2024/HDCV/DIC-THS ngày 05 tháng 3 năm 2024 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong hạn là 14%/năm. Bên vay được tự do quyết định dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (xiii) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Kinh doanh và Đầu tư S-land vay theo Hợp đồng số 0108/2023/HĐVV/SKV-SLAND ngày 01 tháng 8 năm 2023 và Hợp đồng số 0103/2024/HĐVV/SKV-SLAND ngày 07 tháng 02 năm 2024 với hạn mức cho vay lần lượt là 77.150.000.000 VND và 3.300.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Bên vay được tự quyết định sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.
- (xiv) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần KS Group vay theo Hợp đồng số 2602/2024/HĐVV/SKV-KSG ngày 26 tháng 02 năm 2024 với hạn mức cho vay là 49.600.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 5%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi được toàn bộ khoản cho vay này.
- (xv) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) cho Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome vay theo Hợp đồng số 0710/2023/HĐVV/SKV-HA ngày 07 tháng 10 năm 2023 và 2504/2024/HĐVV/SKV-HA ngày 25 tháng 4 năm 2024 với hạn mức cho vay lần lượt là 115.000.000.000 VND và 225.500.000.000 VND. Lãi suất vay trong hạn là 4%/năm với thời hạn cho vay 12 tháng. Bên vay sử dụng khoản vay với mục đích phục vụ cho nhu cầu kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Nợ gốc được thanh toán cùng lãi vay khi đáo hạn hợp đồng.

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ (i)	2.471.220.997.871	1.430.868.538.402
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	1.369.280.259.466	649.989.778.380
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Plus	895.529.285.422	613.879.620.499
- Phải thu Công ty Cổ phần KSHomes Premier	103.100.684.500	107.688.873.897
- Phải thu Công ty Cổ phần KS Group	36.529.023.099	28.138.415.426
- Phải thu Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	33.791.702.797	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Công nghệ Umeehomes Plus	32.990.042.587	31.171.850.200
Phải thu về lãi cho vay	271.974.945.470	58.463.129.666
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (ii)	187.718.000.000	218.218.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iii)	170.030.000.000	170.030.000.000
Phải thu lãi đầu tư trái phiếu	62.719.463.245	73.642.320.954
Phải thu về cổ tức ưu đãi	6.246.152.575	2.286.106.793
Tạm ứng	348.723.496	285.561.435
Phải thu ông Dương Văn Phúc về ủy thác đầu tư	-	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	100.092.198.336
Phải thu ngắn hạn khác	16.608.290.366	11.756.168.921
	3.186.866.573.023	2.485.642.024.507
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iv)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	1.566.763.000	25.463.834.250
Phải thu dài hạn khác	2.390.230.066	2.159.445.475
	994.024.993.066	1.017.691.279.725
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	315.599.308.222	298.098.316.648

- (i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn do các công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án Sunshine Golden River, dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City theo các Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký trong năm giữa Công ty và các Công ty tài chính này và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty và các công ty con đã thu hồi đầy đủ các khoản phải thu đến hạn.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sunshine Sky Villa) – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần KS Group (“KSG”) liên quan đến tiền bù trừ công nợ ba bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (“SSG”). Theo thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 01/TTĐTĐTNV/SKY-SSG-KSG ngày 16 tháng 10 năm 2023, các bên thống nhất rằng KSG sẽ thanh toán cho Sunshine Sky Villa số tiền 218.218.000.000 VND liên quan đến 2.490.000 trái phiếu mà SSG mua lại từ Sunshine Sky Villa. Trong kỳ, KSG đã thanh toán được 30.500.000.000 VND. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục Thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 18/KSG-SKV ký ngày 15 tháng 4 năm 2024.
- (iii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua vốn góp chuyển nhượng, tương đương 6,9% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Thương mại Thiên Hà với ông Đinh Hữu Thành theo Hợp đồng đặt cọc số 01/2023/HĐĐC/KSV-ĐHT ngày 12 tháng 8 năm 2023 và Phụ lục số 01/SKV-ĐHT ngày 11 tháng 8 năm 2024. Giá trị chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 15 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.

(iv) 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 15 tháng 12 năm 2023:

- a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

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.

- b. 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.
- c. Lợi nhuận trước thuế 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 hợp tác đầu tư.
- d. 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.
- e. 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 Dynamic cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là 171.468.623.480 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 171.468.623.480 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm giá trị thành phẩm bất động sản của dự án này (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	325.575.122.056	235.139.728.997
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	37.997.925.795	29.976.590.968
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	1.995.542.583	7.433.757.083
Chi phí quà tặng	-	1.792.970.000
Chi phí trả trước khác	3.246.437.772	3.489.781.545
	<u>368.815.028.206</u>	<u>277.832.828.593</u>
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	7.768.621.524	10.601.310.050
Chi phí khác	4.269.344.634	7.298.458.522
	<u>12.037.966.158</u>	<u>17.899.768.572</u>

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất 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 giữa niên độ theo doanh thu ghi nhận tương ứng.
- (ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

	Số đầu kỳ	Giảm do thoái vốn	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	2.338.372.149	264.730.827	16.738.063.570	-	18.811.704.892
Thuế khác	1.745.104.577	-	134.777.533	1.079.008.542	800.873.568
	4.083.476.726	264.730.827	16.872.841.103	1.079.008.542	19.612.578.460
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	30.591.980.520	-	195.615.944.847	127.151.780.692	99.056.144.675
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.908.932.318	-	148.477.928.737	67.522.255.911	144.864.605.144
Thuế thu nhập cá nhân	5.998.086.494	6.687.000	17.844.357.459	18.408.287.868	5.427.469.085
Thuế khác	8.825.484.269	8.825.197.620	2.011.736.799	1.332.844.964	679.178.484
	109.324.483.601	8.831.884.620	363.949.967.842	214.415.169.435	250.027.397.388

(*) 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 thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	56.118.823.935	48.242.603.301	104.361.427.236
Tăng trong kỳ	585.300.000	-	585.300.000
Phân loại lại	(40.779.346)	40.779.346	-
Số dư cuối kỳ	56.663.344.589	48.283.382.647	104.946.727.236
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	21.848.568.146	14.163.720.803	36.012.288.949
Khấu hao trong kỳ	5.417.899.854	2.541.047.906	7.958.947.760
Phân loại lại	(9.798.969)	9.798.969	-
Số dư cuối kỳ	27.256.669.031	16.714.567.678	43.971.236.709
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	34.270.255.789	34.078.882.498	68.349.138.287
Tại ngày cuối kỳ	29.406.675.558	31.568.814.969	60.975.490.527

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 5.096.937.484 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: là 4.872.454.362 VND).

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp một số xe ô tô để đảm bảo cho khoản tiền vay của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và khoản tiền vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Sabetran Trung Thủy tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội. Giá trị còn lại của các tài sản cố định này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 14.390.823.430 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 15.564.579.256 VND).

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Quyền sở hữu công nghiệp	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	29.928.707.272	-	29.928.707.272
Phân loại lại	(117.800.000)	117.800.000	-
Số dư cuối kỳ	29.810.907.272	117.800.000	29.928.707.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	16.084.411.679	-	16.084.411.679
Khấu hao trong kỳ	3.797.426.867	4.345.932	3.801.772.799
Phân loại lại	(9.949.726)	9.949.726	-
Số dư cuối kỳ	19.871.888.820	14.295.658	19.886.184.478
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	13.844.295.593	-	13.844.295.593
Tại ngày cuối kỳ	9.939.018.452	103.504.342	10.042.522.794

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.806.834.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.526.834.272 VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	386.622.924.317	43.031.307.852	429.654.232.169
Số dư cuối kỳ	386.622.924.317	43.031.307.852	429.654.232.169
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	76.213.057.359	40.013.606.292	116.226.663.651
Khấu hao trong kỳ	3.714.538.603	211.145.798	3.925.684.401
Số dư cuối kỳ	79.927.595.962	40.224.752.090	120.152.348.052
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	310.409.866.958	3.017.701.560	313.427.568.518
Tại ngày cuối kỳ	306.695.328.355	2.806.555.762	309.501.884.117

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 hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Sky City	210.515.960.846	12.031.695.317	198.484.265.529	210.515.960.846	9.658.270.804	200.857.690.042
Bất động sản đầu tư liên quan dự án Sunshine Riverside	121.805.348.384	102.533.021.961	19.272.326.423	121.805.348.384	102.062.238.997	19.743.109.387
Bất động sản đầu tư liên quan sàn thương mại King Palace	97.332.922.939	5.587.630.774	91.745.292.165	97.332.922.939	4.506.153.850	92.826.769.089
	429.654.232.169	120.152.348.052	309.501.884.117	429.654.232.169	116.226.663.651	313.427.568.518

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City và thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến sàn thương mại King Palace để đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Ngoài ra, Công ty đã thế chấp một phần sàn thương mại với diện tích 2.804,3 m² thuộc Dự án Sunshine Riverside (bao gồm các sàn 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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.824.743.383.565	2.459.617.475.972
Dự án Sunshine Golden River (ii)	230.643.017.614	230.643.017.614
Dự án Sân golf Hòn Rơm (Công ty Cổ phần Phát triển S.I là chủ đầu tư)	-	77.562.631.680
	3.055.386.401.179	2.767.823.125.266

(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. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm phát sinh tại Dự án Sunshine Sky City cho lô đất B1 để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long và cho lô đất B4 để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty TNHH Dynamic Innovation và bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(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 số 2870/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2008 và Quyết định số 6644/QĐ-UBND ngày 07/12/2018 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III. Dự án bao gồm Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và Nhà liền kề có sân vườn với tổng diện tích là 9.004 m².

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26, 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 đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Giao dịch Thủ đô.



Trong kỳ, chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City	65.208.445.890	44.712.112.852
Dự án Sunshine Golden River	87.681.578.423	87.681.578.423
	152.890.024.313	132.393.691.275

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND		VND	
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	-	-	255.000.000.000	(3.683.828.931)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)	63.000.000.000	(847.404.351)	-	-
	63.000.000.000	(847.404.351)	255.000.000.000	(3.683.828.931)

(i) 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.

(ii) 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, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của 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/niên độ 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.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	241.967.620.698	241.967.620.698	111.591.329.438	111.591.329.438
Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	110.319.119.173	110.319.119.173	27.500.087.467	27.500.087.467
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Các đối tượng khác	93.990.256.854	93.990.256.854	112.492.702.619	112.492.702.619
	460.019.785.675	460.019.785.675	266.091.570.593	266.091.570.593

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)	257.417.889.567	257.417.889.567	137.594.372.274	137.594.372.274
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	2.417.979.692.801	998.240.703.037
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	309.479.984.715	1.347.158.833.347
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes (i)	242.633.020.947	258.835.596.567
Các đối tượng khác	3.030.223.327	6.200.531.754
	<u>2.973.122.921.790</u>	<u>2.610.435.664.705</u>

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan chủ yếu (chi tiết tại Thuyết minh số 39)

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	466.524.049.633	357.370.655.229
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	196.519.084.935	164.946.441.097
Trích trước chi phí lãi vay	95.264.658.643	78.375.217.202
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	31.589.600.000
Khác	2.547.319.546	8.643.416.830
	<u>760.855.112.757</u>	<u>640.925.330.358</u>
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (iii)	15.263.068.493	-
	<u>15.263.068.493</u>	<u>-</u>

Trong đó:

Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh chủ yếu 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 lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận (xem Thuyết minh số 23 và số 34).
- (iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024 (xem Thuyết minh số 23 và số 34).

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.981.282.647	354.550.772
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	608.720.818	1.076.468.363
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
Khác	-	251.201.923
	5.694.490.733	1.786.708.326
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.803.187	6.831.163.908
	38.803.187	6.831.163.908

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	1.916.500.000.000	750.000.000.000
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	92.145.969.897	65.744.183.214
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	11.975.000.000	-
Nhận đặt cọc ngắn hạn	420.000.000	5.370.155.383
Các khoản phải trả khác	34.284.195.358	27.463.999.499
	2.320.325.165.255	1.113.578.338.096
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.171.500.000.000	3.500.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân (i)	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
- Công ty TNHH Angel Holding (i)	637.500.000.000	637.500.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (v)	534.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	-	637.500.000.000
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	-	625.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	600.000.000.000
Khác	150.000.000	150.000.000
	2.171.650.000.000	3.500.150.000.000

- (i) Phản ánh chủ yếu các khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation 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 từ 8% - 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 8% - 14,55%/năm với tổng giá trị 209.424.657.536 VND và đã thanh toán 141.141.712.328 VND (xem Thuyết minh 21 và 34).

- (ii) 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.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside, Dự án Sunshine Sky City và Dự án Sunshine Golden River được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán trước 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.
- (iv) Phản ánh khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) nhận góp vốn hợp đồng hợp tác đầu tư từ Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh với thời hạn từ 06 tháng kể từ ngày nhận đủ vốn góp là ngày 29 tháng 6 năm 2024. Bên nhận vốn góp được tự do sử dụng khoản tiền phù hợp với quy định của pháp luật. Tính đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã thanh toán lại khoản tiền này cho Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh bằng hình thức chuyển khoản.
- (v) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc ("Bên góp vốn") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) cho bên góp vốn sau 36 tháng kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ 13%/năm với tổng giá trị là 15.263.068.493 VND (xem Thuyết minh 21 và 34).

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.962.400.014.071	1.962.400.014.071	203.430.290.370	1.112.836.858.192	1.052.993.446.249	1.052.993.446.249
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (i)	666.188.600.000	666.188.600.000	-	125.000.000.000	541.188.600.000	541.188.600.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	876.000.000.000	257.900.000.000	257.900.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (iii)	159.664.387.471	159.664.387.471	92.890.290.370	108.749.831.592	143.804.846.249	143.804.846.249
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena (iv)	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Vay cá nhân	-	-	540.000.000	440.000.000	100.000.000	100.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.447.026.600	1.447.026.600	-	1.447.026.600	-	-
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	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 26)	510.390.805.001	510.390.805.001	213.044.400.440	203.483.180.440	519.952.025.001	519.952.025.001
	2.472.790.819.072	2.472.790.819.072	416.474.690.810	1.316.320.038.632	1.572.945.471.250	1.572.945.471.250

- (i) Phản ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Năm Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 7/6/2019 và phụ lục HĐ số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25/02/2020; toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là 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 vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - 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, thành phố Hà Nội - tên thương mại Sunshine Golden River. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 12,25%/năm đến 14,73%/năm.

- (ii) Phản ánh các khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo các hợp đồng vay sau:
- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KSFGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 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.
- (iii) Phản ánh khoản vay với 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 và phụ lục hợp đồng kèm theo với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khế 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 Sunshine Sky City. Khoản vay chịu lãi suất từ 10,5%/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 TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) và được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.
- Theo hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai số 01/2019/HĐTC-TSHTTL/VPB-DIC ngày 18 tháng 6 năm 2019 và phụ lục hợp đồng số 03/PLHĐ ngày 18 tháng 03 năm 2022, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2019/HĐTC-QSĐ/VPB-Dynamic ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng sửa đổi và phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ ngày 16 tháng 02 năm 2022; tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay được bảo đảm bằng:
- a. Quyền sử dụng đất lô 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 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CI 831608, CI 831607 và CI 831606, 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 với tổng diện tích 10.254,6 m² (như trình bày tại Thuyết minh số 17);
 - b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên lô đất B4 thuộc dự án Sunshine Sky City thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại Thuyết minh số 17).
- (iv) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.



26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn	733.036.346.321	733.036.346.321	84.266.000.000	203.483.180.440	613.819.165.881	613.819.165.881
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) (i)	461.075.902.200	461.075.902.200	-	119.215.180.440	341.860.721.760	341.860.721.760
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	271.960.444.121	271.960.444.121	84.266.000.000	84.268.000.000	271.958.444.121	271.958.444.121
	733.036.346.321	733.036.346.321	84.266.000.000	203.483.180.440	613.819.165.881	613.819.165.881
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	510.390.805.001	510.390.805.001			519.952.025.001	519.952.025.001
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	222.645.541.320	222.645.541.320			93.867.140.880	93.867.140.880

- (i) Phản ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Năm Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 7/6/2019 và phụ lục HĐ số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25/02/2020; toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là 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 vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - 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, thành phố Hà Nội - tên thương mại Sunshine Golden River. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 12,25%/năm đến 14,73%/năm.
- (ii) Phản ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (“VPBank”) nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine Sky City với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 25. 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 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, 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 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. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 10,6%/năm đến 15,9%/năm.
- b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, 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. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 10,5%/năm đến 13,5%/năm.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	519.952.025.001	510.390.805.001
Trong năm thứ hai	93.867.140.880	193.430.360.880
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	29.215.180.440
	613.819.165.881	733.036.346.321
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	519.952.025.001	510.390.805.001
Số phải trả sau 12 tháng	93.867.140.880	222.645.541.320

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.129.247.836.165	2.848.631.592.397	6.762.360.314.039
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Số dư đầu kỳ này	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	512.146.892.418	68.571.666.073	580.718.558.491
Thoái vốn công ty con	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Khác	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(23.906.091.950)	1.779.243.194.480	3.200.213.970.280	7.955.551.072.810

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 5 năm 2024, vốn đầu tư và 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%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

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

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

28. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	17.471.477.960	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	26.401.453.790	2.880.500.360
Trên 5 năm	66.345.171.373	26.703.816.694
	110.218.103.123	30.304.442.144

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền Công ty thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 VND/năm.
- Khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation thuê văn phòng tại lô số S1.A2.01.02 tại tầng 01 và lô số S1.A2.2.5.01, S1.A2.2.5.02 tại tầng 2.5, Số 23 Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cho diện tích 539 m² với giá thuê 394.500 VND/m²/tháng, thời hạn thuê là 5 năm từ ngày 01 tháng 7 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2027.

- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 500m² tại Tầng 10, Tòa nhà Sunshine Center, số 16, Đường Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng số 121/2021/HĐTVP/SVN-SST ngày 12 tháng 01 năm 2021 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam. Thời gian thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 tới ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê theo hợp đồng là 440.000 VNĐ/m²/tháng.
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud thuê 2.244 m² (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 4.460 m²) tại Nhà xưởng Block 5 tại Lô I-3B-1, Đường N6, Khu Công nghệ cao, Phường Tân Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020 và các phụ lục hợp đồng đính kèm giữa Công ty và Công ty TNHH MTV Phát triển Khu Công Nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thuê từ ngày 14 tháng 08 năm 2020 đến ngày 14 tháng 02 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đang được tính theo giá tiền thuê bao gồm thuế GTGT theo hợp đồng là 5,5 USD/m²/tháng, tương đương 135.025 VNĐ/m²/tháng tương đương theo tỷ giá hối đoái tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng gần nhất là Phụ lục hợp đồng số 06 (đính kèm Hợp đồng số 24/HĐ-SHTPCo-SunshineTech ngày 14 tháng 08 năm 2020).
- Khoản tiền Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind thuê các văn phòng có diện tích 152 m², 633 m² và 498 m² lần lượt tại Tầng 1, Tầng 2 và Tầng 6 Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo các hợp đồng thuê Văn phòng số 125/2021/HĐTVP/SVN-KST1, số 126/2021/HĐTVP/SVN-KST2 và số 127/2021/HĐTVP/SVN-KST6 ngày 01 tháng 10 năm 2021 với Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính lần lượt là 882.816.000 VND/năm, 3.342.240.000 VND/năm và 2.629.440.000 VND/năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản					
Tài sản bộ phận	9.630.266.795.887	1.472.612.814.568	253.553.052.478	142.815.110.208	11.499.247.773.141
Tài sản không phân bổ					7.097.972.469.312
Tổng cộng tài sản	9.630.266.795.887	1.472.612.814.568	253.553.052.478	142.815.110.208	18.597.220.242.453
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	3.698.621.304.319	1.896.744.249	242.633.020.947	45.756.136.564	3.988.907.206.079
Nợ phải trả không phân bổ					6.652.761.963.564
Tổng cộng nợ phải trả	3.698.621.304.319	1.896.744.249	242.633.020.947	45.756.136.564	10.641.669.169.643
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tài sản					
Tài sản bộ phận	9.129.386.434.148	1.433.200.237.389	301.510.112.974	224.110.700.040	11.088.207.484.551
Tài sản không phân bổ					7.157.577.538.851
Tổng cộng tài sản	9.129.386.434.148	1.433.200.237.389	301.510.112.974	224.110.700.040	18.245.785.023.402
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	3.019.040.535.359	3.064.640.414	258.835.596.567	50.290.901.401	3.331.231.673.741
Nợ phải trả không phân bổ					7.635.438.484.870
Tổng cộng nợ phải trả	3.019.040.535.359	3.064.640.414	258.835.596.567	50.290.901.401	10.966.670.158.611

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	1.921.135.611.158	26.354.094.261	14.729.614.200	47.200.462.295	2.009.419.781.914
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.021.979.620.408)	(7.853.867.455)	(11.783.691.360)	(45.447.885.998)	(1.087.065.065.221)
Chi phí hoạt động bộ phận	(188.563.890.138)	(2.586.715.121)	-	-	(191.150.605.259)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	710.592.100.612	15.913.511.685	2.945.922.840	1.752.576.297	731.204.111.434
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	347.861.391.066
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(350.610.024.474)
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	741.009.202
Lợi nhuận trước thuế					729.196.487.228
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(148.477.928.737)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					580.718.558.491
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023					
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	54.779.402.555	53.422.228.773	5.083.571.962	4.117.642.973	117.402.846.263
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(30.943.720.608)	(2.640.793.205)	(4.854.880.551)	(4.052.851.850)	(42.492.246.214)
Chi phí hoạt động bộ phận	(37.562.568.189)	(45.116.500.503)	-	-	(82.679.068.692)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	(13.726.886.242)	5.664.935.065	228.691.411	64.791.123	(7.768.468.643)
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	277.179.552.461
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(169.278.464.912)
Lỗ khác	-	-	-	-	(5.074.471.979)
Lợi nhuận trước thuế					95.058.146.927
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(20.283.022.291)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					74.775.124.636

30. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	1.911.590.086.156	48.725.574.702
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	34.052.646.231	-
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	26.354.094.261	53.422.228.773
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	14.729.614.200	5.083.571.962
Doanh thu cung cấp dịch vụ phần mềm	11.555.679.851	-
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	7.175.146.753	211.008.000
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	2.370.378.249	5.842.819.853
Doanh thu hoạt động khác	1.592.136.213	4.117.642.973
	2.009.419.781.914	117.402.846.263
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	45.274.975.949	27.625.324.000

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	992.509.307.844	24.645.073.584
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	32.445.832.053	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	7.853.867.455	2.640.793.205
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	11.783.691.360	4.854.880.551
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	10.446.780.039	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	6.173.964.746	376.155.571
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	2.450.049.849	5.922.491.453
Giá vốn khác	1.927.198.842	4.052.851.850
	1.065.590.692.188	42.492.246.214

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	109.153.394.404	-
Chi phí nguyên vật liệu	1.135.406.749	-
Chi phí nhân công	54.261.525.144	42.492.470.370
Chi phí dịch vụ mua ngoài	175.198.137.000	41.897.773.377
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	15.686.404.960	10.530.428.800
Các khoản dự phòng	(2.994.988.283)	1.875.739.172
Chi phí khác	11.317.326.554	3.828.359.179
	363.757.206.528	100.624.770.898

33. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	229.746.201.508	212.565.531.935
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	43.826.641.082	16.820.385.219
Lãi đầu tư trái phiếu	38.385.165.393	-
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	20.629.419.416	-
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	14.703.978.646	47.793.634.226
Lãi chuyển nhượng công ty con	467.984.164	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	102.000.857	1.081
	347.861.391.066	277.179.552.461
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan chủ yếu (Chi tiết tại Thuyết minh số 39)	46.484.489.795	58.281.753.423

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả đối tác	255.777.424.659	150.421.232.878
Chi phí lãi vay	88.774.912.137	19.202.106.841
Phí cam kết sử dụng vốn	8.270.903.026	-
(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(2.836.424.580)	(344.874.807)
Khác	623.209.232	-
	350.610.024.474	169.278.464.912

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	128.830.969.184	4.582.136.098
- Chi phí nhân viên kinh doanh	790.401.823	614.988.808
- Chi phí khác	3.178.887.777	337.613.827
	132.800.258.784	5.534.738.733
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	43.233.934.358	41.215.969.093
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.451.288.166	9.251.719.634
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.244.959.235	17.691.057.171
- (Hoàn nhập)/ Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(2.994.988.283)	1.875.739.172
- Chi phí khác	7.889.526.032	7.109.844.889
	79.824.719.508	77.144.329.959

36. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	148.477.928.737	20.283.022.291
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	148.477.928.737	20.283.022.291

37. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	512.146.892.418	49.222.404.847
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	512.146.892.418	49.222.404.847
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.707	164

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine Sky City tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 khoảng 2.029 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 2.413 tỷ VND).

Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng tổng thầu thiết kế, tư vấn và thi công xây dựng công trình cho Dự án Sunshine Golden River với Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C với tổng số tiền cam kết còn lại theo hợp đồng và các phụ lục kèm theo tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoảng 274,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 274,1 tỷ VND).

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là 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 Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	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 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
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Roman E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2023)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty đến ngày 12 tháng 06 năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con của Công ty từ ngày 23 tháng 10 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty từ ngày 23 tháng 10 năm 2023
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

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

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Cung cấp dịch vụ		45.274.975.949	27.625.324.000
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	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê văn phòng	7.898.385.445	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	4.369.830.000	7.896.502.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản trị hệ thống	3.535.237.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	3.252.208.000	5.985.207.000
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.800.640.404	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	1.217.871.090	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.140.637.000	5.028.773.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.109.392.000	2.348.630.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu cho thuê bất động sản	934.195.212	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	831.840.000	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bãi đỗ xe ô tô	692.347.818	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	604.802.727	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	557.321.364	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	515.313.946	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	304.925.456	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	224.382.000	519.042.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	210.000.000	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	108.571.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	95.060.000	181.372.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Không còn là bên liên quan	1.450.961.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	79.576.000	1.813.702.000
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu cho thuê văn phòng	37.350.015	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	25.474.000	1.360.275.000
Công ty Cổ phần Roman E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	-	829.852.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn Thương mại	-	211.008.000



	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính		46.484.489.795	58.281.753.423
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi từ đầu tư trái phiếu	21.337.501.198	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	16.812.604.893	728.306.849
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	6.592.602.739	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	1.297.654.312	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	444.126.653	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	-	56.876.712.327
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	676.734.247
Mua hàng hóa, dịch vụ		500.203.568.729	611.550.425.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	340.960.777.612	417.839.354.525
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	143.696.633.991	36.853.162.426
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	8.483.312.660	4.041.915.007
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí dịch vụ vệ sinh	4.203.974.853	5.115.879.600
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chi phí tư vấn, thiết kế	2.042.258.815	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	589.095.033	447.216.756
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê xe ô tô	108.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	78.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	30.702.277	70.636.364
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phí dịch vụ ngân hàng	10.813.488	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Chi phí thi công xây dựng dự án	Không còn là bên liên quan	121.755.460.326
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Chi phí hoa hồng môi giới	Không còn là bên liên quan	23.635.031.499
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng, dịch vụ phần mềm, quản trị hệ thống, thuê văn phòng	Công ty con từ 23/10/2023	1.385.013.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Chi phí dịch vụ theo dõi sức khỏe thương hiệu	Công ty con từ 23/10/2023	212.727.273
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 Thượng	Voucher giáo dục tặng khách hàng	-	71.848.500

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

		<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
			VND	VND
Mua tài sản tài chính			259.693.678.164	3.530.764.226.600
Công ty Cổ phần KS Group		Mua trái phiếu	247.943.808.000	3.530.764.226.600
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh		Mua trái phiếu	7.307.738.874	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM		Mua trái phiếu	4.442.131.290	-
Vay trong kỳ			-	88.397.715.617
Công ty Cổ phần KS Group		Các khoản đi vay	-	88.397.715.617
Trả nợ gốc vay			-	30.455.000.000
Công ty Cổ phần KS Group		Trả nợ gốc vay	-	30.455.000.000
Cho vay trong kỳ			595.600.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group		Các khoản cho vay	49.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland		Các khoản cho vay	546.000.000.000	-
Chuyển nhượng cổ phần			255.000.550.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes		Bán cổ phần	255.000.550.000	-



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

	Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		33.631.470.947	108.615.481.551
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.135.400.000	17.808.600.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	5.520.754.439	3.351.862.813
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.835.589.400	3.603.427.400
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.810.516.400	3.077.070.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.634.594.955	33.577.270.957
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.100.173.222	2.697.499.222
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	2.031.600.000	10.981.600.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.694.961.754	41.250.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	987.614.000	420.854.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	820.372.283	554.000.524
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	523.295.600	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	245.467.898	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	121.262.700	193.262.700
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp dịch vụ	78.364.596	78.364.596
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu cung cấp dịch vụ	19.041.000	19.041.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	-	25.653.509.639
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	3.742.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	1.452.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	273.976.900
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 Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	88.900
Tiền và các khoản tương đương tiền		188.960.737.560	84.446.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	168.960.737.560	67.946.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	20.000.000.000	16.500.000.000
Đầu tư tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		9.400.046.614	4.200.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	2.085.000.000	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	7.315.046.614	-

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

	Nội dung số dư	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Chứng khoán kinh doanh		358.739.240.000	358.739.240.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	194.635.300.000	194.635.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	164.103.940.000	164.103.940.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		711.072.874.713	707.335.733.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	377.622.642.915	378.336.995.349
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	333.450.231.798	328.998.738.082
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.132.132.271.656	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.132.076.509.883	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước tiền thi công xây dựng	55.761.773	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		595.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ cho vay	546.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ cho vay	49.600.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		315.599.308.222	298.098.316.648
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	200.148.004.464	218.218.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phần tiền nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân	34.246.702.797	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	26.098.517.222	9.194.873.972
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	25.794.468.956	28.138.415.426
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	12.984.426.128	6.917.558.153
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	9.734.585.916	31.865.772.780
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lãi cho vay	6.592.602.739	-
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	-	3.603.316.316
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	160.380.001
Người mua trả tiền trước		244.112.640.434	262.419.514.784
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	1.108.876.467	1.568.397.810
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	344.343.020	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	26.400.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	-	2.015.520.407

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

	Nội dung số dư	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn		320.422.480.027	321.410.596.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	320.085.086.027
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
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	988.116.931
Phải trả người bán ngắn hạn		257.417.889.567	137.594.372.274
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	218.212.163.899	82.735.872.639
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 S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	10.403.558.618	8.270.228.743
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả chi phí quản lý, vận hành dự án và dịch vụ vệ sinh	2.382.352.714	3.775.704.646
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	2.205.639.520	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	331.891.715	906.838.485
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	126.826.302	1.000.321.298
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	11.434.812.225
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	582.655.318
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hoá, dịch vụ	-	32.482.121



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

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


	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	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