

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ -Q1/2024

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thực ngày 31 tháng 03 năm 2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 24

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Real Tech (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 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 đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Trần Đình Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



[Handwritten signature]
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

			Đơn vị: VND	
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/3/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		490.923.625.709	477.272.000.933
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	38.563.847.099	20.759.040.677
1. Tiền	111		27.063.847.099	4.259.040.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.500.000.000	16.500.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		427.750.188.783	432.258.244.147
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	79.549.670.762	40.989.163.372
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	290.255.662.302	309.510.577.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	60.572.000.000	60.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	4.790.242.537	30.403.890.215
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.417.386.818)	(9.217.386.818)
III. Hàng tồn kho	140	9	24.191.952.198	24.204.875.146
1. Hàng tồn kho	141		24.191.952.198	24.204.875.146
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		417.637.629	49.840.963
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		17.519.628	49.840.963
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		184.080.474	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	216.037.527	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.220.317.549.985	5.221.392.782.884
I. Tài sản cố định	220		16.322.038.537	17.000.145.907
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	15.659.262.282	16.249.278.326
- Nguyên giá	222		21.701.871.154	21.701.871.154
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.042.608.872)	(5.452.592.828)
2. Tài sản cố định vô hình	227		662.776.255	750.867.581
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(937.223.745)	(849.132.419)
II. Bất động sản đầu tư	230	12	19.507.717.905	19.743.109.387
- Nguyên giá	231		121.805.348.384	121.805.348.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.297.630.479)	(102.062.238.997)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	5.183.539.866.382	5.183.539.866.382
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.940.092.450.000	4.940.092.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(11.552.583.618)	(11.552.583.618)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		947.927.161	1.109.661.208
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		947.927.161	1.109.661.208
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.711.241.175.694	5.698.664.783.817

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			31/3/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.854.229.124.129	1.879.364.245.567
I. Nợ ngắn hạn	310		1.847.754.755.344	1.871.769.451.839
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	74.054.509.792	82.388.857.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	242.633.020.947	258.835.596.567
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	18.571.156.109	9.609.736.362
4. Phải trả người lao động	314		1.962.407.197	3.678.688.014
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	96.213.127.540	87.021.156.600
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	163.704.121	113.965.813
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	290.256.829.638	295.021.450.873
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	1.123.900.000.000	1.135.100.000.000
II. Nợ dài hạn	330		6.474.368.785	7.594.793.728
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	5.570.869.365	6.691.294.308
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	903.499.420	903.499.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.857.012.051.565	3.819.300.538.250
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.857.012.051.565	3.819.300.538.250
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		857.012.051.565	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		819.300.538.250	806.793.958.044
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		37.711.513.315	12.506.580.206
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.711.241.175.694	5.698.664.783.817



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	79.823.971.499	13.409.113.307
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		79.823.971.499	13.409.113.307
3. Giá vốn hàng bán	11	23	13.089.769.478	12.708.137.214
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		66.734.202.021	700.976.093
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	1.988.897.937	31.675.024.598
6. Chi phí tài chính	22	25	14.115.750.685	5.665.052.054
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		14.115.750.685	5.665.052.054
7. Chi phí bán hàng	25	26	14.110.773	122.885.532
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	7.109.468.996	9.617.612.480
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		47.483.769.504	16.970.450.625
10. Thu nhập khác	31		145.011.734	25.635.086
11. Chi phí khác	32		316.893.521	270.450.690
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(171.881.787)	(244.815.604)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		47.311.887.717	16.725.635.021
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	9.600.374.402	3.463.080.708
17. Thu nhập thuế thu nhập	52		-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		37.711.513.315	13.262.554.313



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

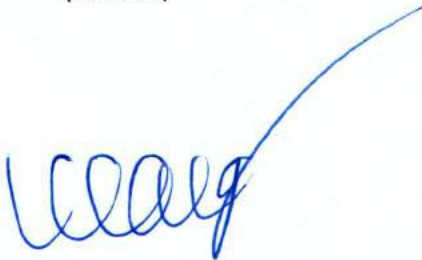


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

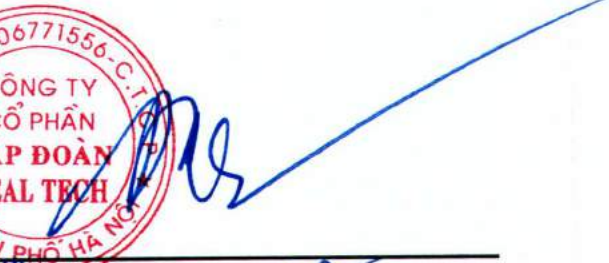
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	47.311.887.717	16.725.635.021
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	913.498.852	1.069.632.326
Các khoản dự phòng	03	(1.800.000.000)	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(1.988.897.937)	(31.675.024.598)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	14.115.750.685	(5.665.052.054)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	58.552.239.317	(19.544.809.305)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(20.995.190.208)	19.170.887.645
Thay đổi hàng tồn kho	10	12.922.948	8.463.070.159
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10.720.799.345)	4.060.741.373
Thay đổi chi phí trả trước	12	194.055.382	3.266.993.239
Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(66.603.171)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	26.976.624.923	15.416.883.111
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền thu lãi cho vay	27	2.028.181.499	(4.490.154.737)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2.028.181.499	(4.490.154.737)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(11.200.000.000)	(39.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(11.200.000.000)	(39.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	17.804.806.422	(28.273.271.626)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20.759.040.677	49.453.910.440
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	38.563.847.099	21.180.638.814



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là: 72 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 80 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 3 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 TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán.
Công ty cổ phần phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud (*)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính.

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud- công ty con của Công 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 giữa niên độ

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động 3 tháng. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết 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 năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang 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"), hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng.

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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
Máy móc, thiết bị	10

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng và chi phí quà tặng khách hàng phát sinh trước khi Công ty bàn giao bất động sản cho khách hàng, được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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 của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.163.477.376	338.413.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	25.900.369.723	3.920.627.421
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>11.500.000.000</u>	<u>16.500.000.000</u>
	<u>38.563.847.099</u>	<u>20.759.040.677</u>

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long với lãi suất 3,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: lãi suất 3,95%).

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	12.538.367.959	15.013.422.083
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	<u>67.011.302.803</u>	<u>25.975.741.289</u>
	<u>79.549.670.762</u>	<u>40.989.163.372</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	66.598.807.996	25.846.772.339

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam	126.803.921.167	141.391.502.050
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc	155.304.131.311	160.118.610.924
Khác	8.147.609.824	8.000.464.404
	<u>290.255.662.302</u>	<u>309.510.577.378</u>

(*) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản 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 và Công ty Cổ phần Sunshine Homes – bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60.572.000.000	60.572.000.000
	<u>60.572.000.000</u>	<u>60.572.000.000</u>

(*) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5% cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland (chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River) theo Phụ lục hợp đồng số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Phụ lục Hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các	1.022.985.617	28.734.877.397
Phải thu ngắn hạn khác	3.767.256.920	1.669.012.818
	<u>4.790.242.537</u>	<u>30.403.890.215</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	39.283.562

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/3/2024</u>		<u>01/01/2024</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Thành phẩm bất động sản	23.822.071.430	-	23.834.994.378	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	<u>24.191.952.198</u>	<u>-</u>	<u>24.204.875.146</u>	<u>-</u>

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

	<u>01/01/2024</u>	<u>Số phải thu/nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ</u>	<u>31/3/2024</u>
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	216.037.527	-	216.037.527
	<u>-</u>	<u>216.037.527</u>	<u>-</u>	<u>216.037.527</u>
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	537.910.227	1.535.711.707	2.073.621.934	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.957.056.704	9.600.374.402	66.603.171	18.490.827.935
Thuế thu nhập cá nhân	114.769.431	672.411.195	706.852.452	80.328.174
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	60.171.993	60.171.993	-
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	<u>9.609.736.362</u>	<u>11.872.669.297</u>	<u>2.911.249.550</u>	<u>18.571.156.109</u>

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	929.451.971	20.772.419.183	21.701.871.154
Tăng trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>929.451.971</u>	<u>20.772.419.183</u>	<u>21.701.871.154</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	342.937.584	5.109.655.244	5.452.592.828
Khấu hao trong năm	45.439.923	544.576.121	590.016.044
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>388.377.507</u>	<u>5.654.231.365</u>	<u>6.042.608.872</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>586.514.387</u>	<u>15.662.763.939</u>	<u>16.249.278.326</u>
Tại ngày cuối năm	<u>541.074.464</u>	<u>15.118.187.818</u>	<u>15.659.262.282</u>

12. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	78.774.040.486	43.031.307.898	121.805.348.384
Điều chỉnh trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	<u>78.774.040.486</u>	<u>43.031.307.898</u>	<u>121.805.348.384</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	62.048.632.705	40.013.606.292	102.062.238.997
Khấu hao trong năm	129.818.583	105.572.899	235.391.482
Số dư cuối năm	<u>62.178.451.288</u>	<u>40.119.179.191</u>	<u>102.297.630.479</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>16.725.407.781</u>	<u>3.017.701.606</u>	<u>19.743.109.387</u>
Tại ngày cuối năm	<u>16.595.589.198</u>	<u>2.912.128.707</u>	<u>19.507.717.905</u>

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/3/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	VND	Giá gốc	VND
		Dự phòng		Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	4.940.092.450.000	(7.868.754.687)	4.940.092.450.000	(7.868.754.687)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty cổ phần Chứng khoán SMARTMIND (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	585.000.000.000	(7.868.754.687)	585.000.000.000	(7.868.754.687)
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(3.683.828.931)
Công ty Cổ phần Thiên Hải	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(3.683.828.931)
	5.195.092.450.000	(11.552.583.618)	5.195.092.450.000	(11.552.583.618)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/3/2024		01/01/2024	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.755.456.799	23.755.456.799	28.855.456.799	28.855.456.799
Công ty cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	11.399.280.000	11.399.280.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	-	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư B&B	7.848.450.815	7.848.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Các đối tượng khác	17.308.533.228	17.308.533.228	17.738.898.927	17.738.898.927
	74.054.509.792	74.054.509.792	82.388.857.610	82.388.857.610
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	25.416.557.955	25.416.557.955	29.588.584.344	29.588.584.344

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	242.633.020.947	258.835.596.567
	<u>242.633.020.947</u>	<u>258.835.596.567</u>
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	242.633.020.947	258.835.596.567

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	28.050.666.473	27.907.723.887
Trích trước chi phí lãi vay	67.455.186.300	58.322.032.875
Khác	707.274.767	791.399.838
	<u>96.213.127.540</u>	<u>87.021.156.600</u>

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	59.216.853	9.478.545
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
	<u>163.704.121</u>	<u>113.965.813</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	5.570.869.365	6.691.294.308
	<u>5.570.869.365</u>	<u>6.691.294.308</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/3/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì	17.861.715.431	22.798.236.303
Các khoản phải trả khác	272.395.114.207	272.223.214.570
	<u>290.256.829.638</u>	<u>295.021.450.873</u>

19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Giá trị	01/01/2024		Trong kỳ		31/3/2024	
		VND	Tăng	VND	Giảm	VND	Tăng
		Số có khả năng trả nợ		Giảm		Số có khả năng trả nợ	
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	-	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (*)	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	10.000.000.000	1.123.900.000.000	1.123.900.000.000	1.123.900.000.000	
	1.135.100.000.000	1.135.100.000.000	-	11.200.000.000	1.123.900.000.000	1.123.900.000.000	

(*) 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 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản vay chịu lãi suất 5% và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo. Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, số dư khoản vay trên là 153.900.000.000 VNĐ.
- 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. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/ năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 VNĐ.
- 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. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5%/ năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VNĐ.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	806.793.958.044	3.806.793.958.044
Lợi nhuận trong năm	-	12.506.580.206	12.506.580.206
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	819.300.538.250	3.819.300.538.250
<i>Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>			
Số dư đầu năm	3.000.000.000.000	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong kỳ	-	37.711.513.315	37.711.513.315
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	857.012.051.565	3.857.012.051.565

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	31/3/2024		01/01/2024	
	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	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu	31/2/2024 VND	01/01/2024 VND
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 mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu

22. DOANH THU

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	14.729.614.200	4.068.664.053
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.070.686.636	1.084.416.340
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	295.603.629	105.504.000
Doanh thu khác	63.728.067.034	8.150.528.914
	79.823.971.499	13.409.113.307

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Giá vốn Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	11.783.691.360	3.863.878.547
Giá vốn dịch quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.070.686.636	1.084.416.340
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	235.391.482	187.029.568
Giá vốn khác		7.572.812.759
	13.089.769.478	12.708.137.214

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	1.988.897.937	31.675.024.598
	1.988.897.937	31.675.024.598

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	14.115.750.685	5.665.052.054
	14.115.750.685	5.665.052.054

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

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	5.732.951.859	7.079.896.131
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.494.409.767	1.651.132.045
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(1.800.000.000)	
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	678.107.370	882.584.304
- Chi phí khác	4.000.000	4.000.000
	7.109.468.996	9.617.612.480
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới		
- Chi phí khác	14.110.773	122.885.532
	14.110.773	122.885.532

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	7.770.626.019	3.463.080.708
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	7.770.626.019	3.463.080.708

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần 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 TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	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 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-Decoro	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

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

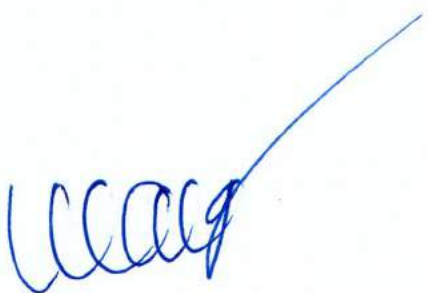
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Không còn là bên liên quan từ ngày 07 tháng 6 năm 2023)
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Chứng khoán SMART MIND	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Công ty con gián tiếp của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Quý 1/ 2024	Quý 1 /2023
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		78.229.272.087	105.504.000
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động	Doanh thu chi phí xây dựng	14.729.614.200	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Doanh thu dịch vụ	63.499.657.887	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	-	105.504.000
Doanh thu hoạt động tài chính		100.932.682	29.589.041.094
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	-	29.589.041.094
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	100.932.682	
Mua hàng hóa, dịch vụ		1.572.401.238	1.523.581.830
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.404.111.553	1.401.637.910
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	168.289.685	121.943.920

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng

	Nội dung số dư	31/3/2024	01/01/2024
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		36.000.049.501	19.805.253.408
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	24.500.049.501	3.305.253.408
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	11.500.000.000	16.500.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		66.598.807.996	25.846.772.339
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu cung cấp dịch vụ	63.499.657.887	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	169.262.700	193.262.700
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	2.929.887.409	25.653.509.639
Phải thu ngắn hạn khác		-	39.283.562
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	39.283.562
Phải trả người bán ngắn hạn		25.416.557.955	29.588.584.344
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công	-	553.828.899
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải trả phí dịch vụ vận hành tòa nhà	1.439.931.396	179.298.646
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả phí dịch vụ suất ăn và voucher	179.049.760	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải trả dịch vụ cho thuê xe ô tô	42.120.000	-
Người mua trả tiền trước		242.633.020.947	258.835.596.567
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	242.633.020.947	258.835.596.567
Chi phí phải trả ngắn hạn		337.394.000	337.394.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024