

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

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 51

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 03 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 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 31 tháng 03 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 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, ✓



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		12.728.985.146.560	13.032.869.122.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	170.626.087.870	171.150.280.676
1. Tiền	111		149.126.087.870	154.650.280.676
2. Các khoản tương đương tiền	112		21.500.000.000	16.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.432.880.353.213	1.411.837.286.977
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	1.406.839.020.977	1.407.265.320.977
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	26.041.332.236	4.571.966.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		9.412.136.564.556	9.217.025.454.422
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	254.613.180.641	248.931.874.029
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.986.348.198.176	2.666.734.343.763
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.549.532.466.491	3.826.494.938.784
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	2.629.060.106.066	2.485.642.024.507
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.417.386.818)	(10.777.726.661)
IV. Hàng tồn kho	140		1.367.321.000.030	1.902.515.329.511
1. Hàng tồn kho	141	10	1.367.321.000.030	1.902.515.329.511
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		346.021.140.891	330.340.771.355
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	282.542.711.733	277.832.828.593
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		48.976.694.327	48.424.466.036
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	14.501.734.831	4.083.476.726
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.385.037.057.219	5.212.915.900.461
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.017.808.093.066	1.017.691.279.725
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.017.808.093.066	1.017.691.279.725
II. Tài sản cố định	220		76.304.737.495	82.193.433.880
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	64.363.661.646	68.349.138.287
- Nguyên giá	222		104.361.427.236	104.361.427.236
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39.997.765.590)	(36.012.288.949)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	11.941.075.849	13.844.295.593
- Nguyên giá	228		29.928.707.272	29.928.707.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.987.631.423)	(16.084.411.679)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	312.237.787.705	313.427.568.518
- Nguyên giá	231		429.654.232.169	429.654.232.169
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(117.416.444.464)	(116.226.663.651)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.950.430.089.122	2.767.823.125.266
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.950.430.089.122	2.767.823.125.266
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		1.013.347.298.283	1.013.880.724.500
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	255.000.000.000	255.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	17	(3.683.828.931)	(3.683.828.931)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	762.031.127.214	762.564.553.431
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.909.051.548	17.899.768.572
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	14.909.051.548	17.899.768.572
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		18.114.022.203.779	18.245.785.023.402

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		10.453.684.018.540	10.966.670.158.611
VII.	Nợ ngắn hạn	310		6.723.515.460.006	7.235.381.175.134
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	345.727.971.941	266.091.570.593
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	2.123.448.160.606	2.610.435.664.705
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	127.558.616.781	109.324.483.601
4.	Phải trả người lao động	314		9.573.851.504	16.281.515.935
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	689.694.259.638	597.445.878.304
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	1.359.475.068	1.786.708.326
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	1.170.919.767.988	1.157.057.790.150
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	2.251.066.612.032	2.472.790.819.072
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
VIII.	Nợ dài hạn	330		3.730.168.558.534	3.731.288.983.477
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	5.710.738.965	6.831.163.908
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	3.500.150.000.000	3.500.150.000.000
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	222.645.541.320	222.645.541.320
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.662.278.249	1.662.278.249
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.660.338.185.239	7.279.114.864.791
I.	Vốn chủ sở hữu	410	25	7.660.338.185.239	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		(291.384.769.686)	(291.384.769.686)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.602.077.198.670	1.268.136.302.062
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.268.136.302.062	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		333.940.896.608	138.888.465.897
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.349.645.756.255	3.302.363.332.415
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		18.114.022.203.779	18.245.785.023.402


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

Các thuyết minh đính kèm 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 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	1.232.355.078.694	48.302.455.917
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.232.355.078.694	48.302.455.917
3. Giá vốn hàng bán	11	27	657.995.308.818	16.646.734.100
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		574.359.769.876	31.655.721.817
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	170.130.263.370	147.302.992.875
6. Chi phí tài chính	22	29	162.288.950.305	83.216.785.140
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.772.238.579	83.216.785.140
7. Chi phí bán hàng	25	30	72.440.749.412	457.188.915
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	33.920.055.232	38.958.014.281
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		475.840.278.297	56.326.726.356
10. Thu nhập khác	31		266.385.107	238.989.243
11. Chi phí khác	32		1.132.095.030	436.247.769
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(865.709.923)	(197.258.526)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		474.974.568.374	56.129.467.830
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	93.751.247.926	12.869.175.720
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		381.223.320.448	43.260.292.110
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		333.940.896.608	19.541.097.251
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.282.423.840	23.719.194.859
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	1.113	65



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND


CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	474.974.568.374	56.129.467.830
2. Điều chỉnh cho các khoản:			-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.078.477.198	5.261.517.738
Các khoản dự phòng	03	(3.360.339.843)	7.746.466.857
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(152.357.305.166)	-
Chi phí lãi vay	06	30.772.238.579	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	357.107.639.142	69.137.452.425
Thay đổi các khoản phải thu	09	986.108.126.675	(156.557.966.514)
Thay đổi hàng tồn kho	10	535.194.329.481	(39.529.224.501)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(165.831.394.565)	115.598.242.560
Thay đổi chi phí trả trước	12	(1.719.166.116)	(27.436.993.013)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	426.300.000	(69.385.413.412)
Tiền lãi vay đã trả	14	(23.203.813.028)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(52.910.879.990)	(2.872.246.265)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.635.171.141.599	(111.046.148.720)
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	(356.446.295.809)	(20.290.341.806)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.714.203.266.236)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.637.835.248.285	61.427.720.000
4. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	18.843.186.395	79.209.694.690
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.413.971.127.365)	120.347.072.884

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	84.406.000.000	7.465.979.260
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(306.130.207.040)	(68.598.246.657)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(221.724.207.040)	(61.132.267.397)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(524.192.806)	(51.831.343.233)
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	170.626.087.870	47.711.023.324


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 296 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 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	TP. Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (ii)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (iii)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, 3.500.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đang được sử dụng làm tài sản để bảo đảm khoản vay của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

(iii) 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 03 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

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

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

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan giữa niên độ là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 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.

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

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 31 tháng 03 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 các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

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

Tài sản cố định vô hình

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

	<u>Số năm</u>
Chương trình phần mềm	3 - 15
Khác	5

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê trừ khi đáp ứng điều kiện ghi nhận doanh thu một lần theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản.

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine Sky City do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Tài sản khác	10

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại

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

ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Hoạt động tư vấn

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

Doanh thu khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

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

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	5.272.228.934	5.039.517.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	143.853.858.936	149.610.762.827
Các khoản tương đương tiền (*)	21.500.000.000	16.500.000.000
	<u>170.626.087.870</u>	<u>171.150.280.676</u>

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/03/2024			01/01/2024		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Chứng khoán kinh doanh	1.406.839.020.977	1.447.066.761.777	-	1.407.265.320.977	1.443.715.245.777	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	373.739.240.000	413.966.980.800	-	373.739.240.000	410.189.164.800	-
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.033.099.780.977	1.033.099.780.977	-	1.033.526.080.977	1.033.526.080.977	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	788.072.459.450	788.072.459.450	-	767.136.519.431	767.136.519.431	-
b1. Ngắn hạn	26.041.332.236	26.041.332.236	-	4.571.966.000	4.571.966.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	20.438.066.000	20.438.066.000	-	4.571.966.000	4.571.966.000	-
Trái phiếu	5.603.266.236	5.603.266.236	-	-	-	-
b2. Dài hạn	762.031.127.214	762.031.127.214	-	762.564.553.431	762.564.553.431	-
Trái phiếu (ii)	706.802.307.214	706.802.307.214	-	707.335.733.431	707.335.733.431	-
Cổ phiếu ưu đãi (iii)	55.228.820.000	55.228.820.000	-	55.228.820.000	55.228.820.000	-
Cộng	2.194.911.480.427	2.194.911.480.427	-	2.174.401.840.408	2.210.851.765.208	-

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 03 năm 2024. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân gia quyền của các mức giá giao dịch lô chốt thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh các khoản đầu tư trái phiếu
- Trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclass - công ty con của Công ty mua lại từ Công ty Cổ phần KS Group với số tiền là 379.937.274.000 VND. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.766.028 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm.
 - 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. Trái phiếu có ngày phát hành là ngày 21 tháng 9 năm 2021, ngày đến hạn là ngày 21 tháng 9 năm 2025. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.290.000 trái phiếu. Trong năm, lãi suất của trái phiếu là 10,1%/năm.
- (iii) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến Trúc Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty nắm giữ với số lượng là 5.552.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần).
- (*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	160.266.514.786	124.994.707.707
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	87.229.704.450	96.833.596.333
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	1.505.252.849	17.428.700
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.611.708.556	27.086.141.289
	<u>254.613.180.641</u>	<u>248.931.874.029</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	53.252.882.668	108.615.481.551

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.266.114.293.809	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	418.953.643.120	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)	126.803.921.167	141.391.502.050
Khác	19.172.208.769	19.116.425.282
	<u>2.986.348.198.176</u>	<u>2.666.734.343.763</u>
Trong đó:		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	2.266.170.055.582	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.

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	599.670.000.000	420.670.000.000
Công ty Cổ phần River Wind (ii)	512.989.616.438	512.989.616.438
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	300.684.589.041	493.784.589.041
Công ty Cổ phần Golden Great (iii)	298.185.000.000	773.200.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Địa Ốc Việt Nam (v)	262.950.000.000	-
Công ty cổ phần Yamato E&C (i)	262.355.000.000	434.890.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FSI Financial (i)	214.380.000.000	325.305.000.000
Công ty TNHH Thiết kế công trình Trịnh Gia (v)	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Hùng Cường (v)	184.000.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Fulland (iv)	156.000.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (v)	141.700.000.000	154.500.000.000
Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang (vii)	118.315.000.000	1.815.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (vi)	112.570.000.000	357.970.000.000
Công ty Cổ Phần KS Group (vii)	49.600.000.000	-
Công ty TNHH Kinh Doanh Và Đầu Tư S-Land (v)	80.450.000.000	77.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển hạ tầng Châu Á (v)	-	109.150.000.000
Công ty Cổ phần Kshomes Premier	-	9.500.000.000
Nguyễn Xuân Lượng (viii)	60.572.000.000	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư khác vay	95.111.261.012	94.998.733.305
	<u>3.549.532.466.491</u>	<u>3.826.494.938.784</u>

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

205.600.000.000

- (i) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong năm từ 14%/năm đến 15,5%/năm. Bên vay được tự do 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 TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần River Wind vay theo Hợp đồng số 03/2022/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 ký ngày 29 tháng 3 năm 2024 và hợp đồng số 04/2022/HDCV/DIC-RWD ngày 30 tháng 6 năm 2022 với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn đến ngày 30 tháng 6 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng ký ngày 30 tháng 6 năm 2023. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.
- (iii) 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 01/2022/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 ký ngày 29 tháng 3 năm 2024. Lãi suất cho vay trong năm dao động

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

từ 12,5%/năm đến 14%/năm. Bên vay được tự do 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, 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 Công ty 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.

- (iv) Phản ánh 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/HĐVV/SKV-FULLAND ngày 11 tháng 03 năm 2024 thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay 5%/năm
- (v) Phản ánh các khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Công ty con của Công ty) cho các công ty vay với thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay là 4%-5%/năm. Bên vay được tự do 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.
- (vi) Chủ yếu phản ánh khoản Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip là Công ty con của Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay 5,5%/năm.
- (vii) Phản ánh 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 thời hạn cho vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay 5%/năm
- (viii) Phản ánh khoản phải thu từ cho vay ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm 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 được gia hạn 4 lần với thời gian được gia hạn gần nhất là đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo phụ lục hợp đồng số 04B ngày 29 tháng 12 năm 2023.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu các Công ty nhận nợ thay cho khách hàng mua căn hộ dự án (i)	991.819.355.630	1.430.868.538.402
Phải thu về ủy thác đầu tư (ii)	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (iii)	218.218.000.000	218.218.000.000
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	211.187.383.516	103.022.346.981
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iv)	170.030.000.000	170.030.000.000
Phải thu về cổ tức	49.448.538.089	31.369.210.432
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (v)	-	100.092.198.336
Phải thu về cổ tức	49.448.538.089	31.369.210.432
Tạm ứng	1.706.973.471	285.561.435
Phải thu ngắn hạn khác	566.649.855.360	11.756.168.921
	2.629.060.106.066	2.485.642.024.507
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (vi)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	25.463.834.250	25.463.834.250
Phải thu dài hạn khác	2.276.258.816	2.159.445.475
	1.017.808.093.066	1.017.691.279.725
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	295.282.737.047	298.098.316.648

- (i) Phản ánh khoản phải thu từ các công ty tài chính 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. Thời hạn thu hồi là 6 tháng kể từ ngày ký biên bản nhận nợ. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty và các công ty con đã thu hồi các khoản phải thu đến hạn.
- (ii) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 0406/2021/HDUT/S.I-DVP ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và ông Dương Văn Phúc - bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Theo phụ lục số PL01/PLHDHT0406/2021/S.I-DVP ngày 01 tháng 6 năm 2023, thời hạn ủy thác đầu tư là 36 tháng kể từ ngày 04 tháng 6 năm 2021. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.
- (iii) 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

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

bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần 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. Thời hạn thanh toán là 6 tháng kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2023.

- (iv) 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. Giá trị chuyển nhượng là 340.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.
- (v) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C ("Sunshine E&C") liên quan đến khách hàng đóng tiền mua căn hộ tại dự án Sunshine Golden River qua Sunshine E&C. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa đã thu hồi công nợ nêu trên.
- (vi) 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 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.
 - 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 Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

10. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	1.168.771.936.140	1.675.592.912.618
Thành phẩm bất động sản (ii)	158.963.006.653	188.531.020.790
Hàng hóa	25.175.285.244	24.072.015.828
Nguyên vật liệu	14.211.359.603	14.209.448.110
Công cụ dụng cụ	199.412.390	109.932.165
	<u>1.367.321.000.030</u>	<u>1.902.515.329.511</u>

- (i) Phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Sunshine Golden River do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) làm chủ đầu tư
- (ii) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine Sky City.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	237.366.736.028	235.139.728.997
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	35.924.004.715	29.976.590.968
Chi phí cam kết rút vốn	4.714.649.833	7.433.757.083
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	1.792.970.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.744.351.157	3.489.781.545
	<u>282.542.711.733</u>	<u>277.832.828.593</u>
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	9.184.965.787	10.601.310.050
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.724.085.761	7.298.458.522
	<u>14.909.051.548</u>	<u>17.899.768.572</u>

- (i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất, chi phí quảng cáo và chi phí quà tặng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.
- (ii) Phản ánh phí cam kết rút vốn theo các kế ước nhận nợ của Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) phân bổ các chi phí này vào giá trị công trình dự án Sunshine Golden River theo thời gian của khoản vay.

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

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

	01/01/2024	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	31/03/2024
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế giá trị gia tăng			45.950.625	511.746.101	(465.795.476)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	2.338.372.149		1.443.610	(10.673.550.083)	13.013.365.842
Thuế thu nhập cá nhân	-		-	3.770.289	(3.770.289)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-		(63.379.343)	(276.209.520)	212.830.177
Thuế khác	1.745.104.577		-	-	1.745.104.577
	4.083.476.726	-	(15.985.108)	(10.434.243.213)	14.501.734.831
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	30.591.980.520		72.045.549.238	92.751.616.382	9.885.913.376
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.908.932.318		93.751.247.926	52.910.879.990	104.749.300.254
Thuế thu nhập cá nhân	5.998.086.494		8.388.967.123	10.296.676.839	4.090.376.778
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	8.825.484.269		-	-	8.825.484.269
Thuế khác	-		18.396.950	10.854.846	7.542.104
	109.324.483.601	-	174.204.161.237	155.970.028.057	127.558.616.781

(*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	41.277.675.173	14.841.148.762	48.242.603.301	104.361.427.236
Tăng trong năm	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Điều chỉnh trong năm	(1.247.703.389)	2.224.503.286	(976.799.897)	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	40.029.971.784	17.065.652.048	47.265.803.404	104.361.427.236
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	16.111.912.233	5.920.230.964	13.980.145.752	36.012.288.949
Khấu hao trong năm	2.229.535.566	492.676.629	1.263.264.446	3.985.476.641
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối năm	18.341.447.799	6.412.907.593	15.243.410.198	39.997.765.590
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	23.918.059.551	11.145.421.084	33.285.657.652	68.349.138.287
Tại ngày cuối năm	21.688.523.985	10.652.744.455	32.022.393.206	64.363.661.646

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	29.928.707.272
Tăng trong năm	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	29.928.707.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	16.084.411.679
Khấu hao trong năm	1.903.219.744
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-
Thanh lý, nhượng bán	-
Số dư cuối năm	17.987.631.423
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	13.844.295.593
Tại ngày cuối năm	11.941.075.849

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

15. TĂNG, GIẢM 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 năm	386.622.924.271	43.031.307.898	429.654.232.169
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
Chuyển nhượng trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	386.622.924.271	43.031.307.898	429.654.232.169
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	76.213.057.359	40.013.606.292	116.226.663.651
Khấu hao trong năm	1.084.207.914	105.572.899	1.189.780.813
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-
Số dư cuối năm	77.297.265.273	40.119.179.191	117.416.444.464
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	310.409.866.912	3.017.701.606	313.427.568.518
Tại ngày cuối năm	309.325.658.998	2.912.128.707	312.237.787.705

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 31 tháng 03 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 31 tháng 03 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.642.224.439.828	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 (iii)	77.562.631.680	77.562.631.680
	<u>2.950.430.089.122</u>	<u>2.767.823.125.266</u>

- (i) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine Sky City. Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai, 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 (từ tháng 3 năm 2022) 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 23 và 24, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty đã thế chấp một phần tài sản tại Dự án Sunshine Golden River để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Phòng Giao dịch Thủ đô.
- (iii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án Sân golf và khu resort tại Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận (“Dự án Sân golf Hòn Rơm”).

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(3.683.828.931)
	255.000.000.000	(3.683.828.931)	255.000.000.000	(3.683.828.931)

- (i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024. Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m2 tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND Giá gốc	VND Số có khả năng trả nợ	VND Giá gốc	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	116.874.623.963	116.874.623.963	111.591.329.438	111.591.329.438
Công Ty Cổ phần Đầu Tư KSFinance	91.671.810.327	91.671.810.327	27.500.087.467	27.500.087.467
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine	254.264.061	254.264.061	11.434.812.225	11.434.812.225
Công ty Cổ phần Eurowindow	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Bảo Dưỡng Toàn Cầu	31.303.646.000	31.303.646.000	-	-
Các đối tượng khác	91.880.838.640	91.880.838.640	101.057.890.394	101.057.890.394
	345.727.971.941	345.727.971.941	266.091.570.593	266.091.570.593
Trong đó:				
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	132.970.970.373	132.970.970.373	137.594.372.274	137.594.372.274

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

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	871.729.712.341	1.347.158.833.347
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	1.005.463.282.648	998.240.703.037
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	3.622.144.670	6.200.531.754
	<u>2.123.448.160.606</u>	<u>2.610.435.664.705</u>

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	243.905.577.414	262.419.514.784
---	-----------------	-----------------

(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 làm nhà thầu phụ.

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	422.684.300.895	357.370.655.229
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	165.643.427.401	121.466.989.043
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (iii)	31.589.600.000	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	68.706.223.103	78.375.217.202
Trích trước chi phí khác	1.070.708.239	8.643.416.830
	<u>689.694.259.638</u>	<u>597.445.878.304</u>

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	320.459.580.525	321.410.596.958
---	-----------------	-----------------

- (i) Phản ánh các khoản trích trước chi phí giá vốn các căn hộ, diện tích thương mại đã bàn giao.
- (ii) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất cố định 12%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.
- (iii) Phản ánh khoản trích trước tiền sử dụng đất phải nộp khi Công ty Cổ phần Phát triển S.I (công ty con của Công ty) chuyển nhượng một phần lô đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bên thứ ba.

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

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	699.380.818	1.076.468.363
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	555.606.982	354.550.772
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	251.201.923
	<u>1.359.475.068</u>	<u>1.786.708.326</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	5.710.738.965	6.831.163.908
	<u>5.710.738.965</u>	<u>6.831.163.908</u>

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	750.000.000.000	750.000.000.000
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	95.167.513.781	65.744.183.214
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	31.982.876.712	43.479.452.054
Nhận đặt cọc ngắn hạn	2.420.000.000	5.370.155.383
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	26.349.377.495	27.463.999.499
	<u>1.170.919.767.988</u>	<u>1.157.057.790.150</u>
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	3.500.000.000.000	3.500.000.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	150.000.000	150.000.000
	<u>3.500.150.000.000</u>	<u>3.500.150.000.000</u>

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33) 185.000.000

- (i) Phản ánh khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (“Bên nhận góp vốn”) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ Thương mại Thành Công (“Bên góp vốn”) theo Hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 28 tháng 3 năm 2023 và phụ lục số 02/HDHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 01 tháng 03 năm 2024. Thời hạn hợp tác là 01 năm kể từ ngày bên nhận hợp tác nhận được khoản góp vốn đầu tiên và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh, đầu tư theo phương thức phân chia lợi nhuận (trước thuế) của Dự án. Đối với mỗi Dự án, tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn đầu tư. Bên nhận góp vốn đảm bảo rằng lợi nhuận phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp cộng lợi ích tăng thêm. Theo phụ lục số 01/HĐHT/THANHCONG-SKYVILLA ngày 01 tháng 4 năm 2023, lợi ích tăng thêm không thấp

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

hơn 11,5%/năm, không phụ thuộc vào kết quả đầu tư/kinh doanh của dự án. Tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa tạm trích lợi nhuận phải trả đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 11,5%/năm với tổng giá trị phải trả là 78.987.671.232 VND và đã thanh toán 47.004.794.520 VND.

- (ii) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.
- (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 chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà.
- (iv) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 12%/năm đến 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2024		Phát sinh			31/03/2024	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.296.211.414.071	1.296.211.414.071	-	84.406.000.000	96.915.026.600	1.283.702.387.471	1.283.702.387.471
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	-	10.000.000.000	1.123.900.000.000	1.123.900.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (ii)	159.664.387.471	159.664.387.471	-	84.266.000.000	84.268.000.000	159.662.387.471	159.662.387.471
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	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.447.026.600	1.447.026.600	-	-	1.447.026.600	-	-
Vay các đối tượng khác	-	-	-	140.000.000	-	140.000.000	140.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	1.176.579.405.001	1.176.579.405.001	-	-	209.215.180.440	967.364.224.561	967.364.224.561
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (iii)	271.960.444.121	271.960.444.121	-	-	-	271.960.444.121	271.960.444.121
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (iv)	904.618.960.880	904.618.960.880	-	-	209.215.180.440	695.403.780.440	695.403.780.440
	2.472.790.819.072	2.472.790.819.072	-	84.406.000.000	306.130.207.040	2.251.066.612.032	2.251.066.612.032

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

- (i) Phản ánh 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. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư khoản vay trên là 153.900.000.000 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 21 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 bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư khoản vay trên là 880.000.000.000 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. 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 bảo đảm. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và các phụ lục hợp đồng kèm theo với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng 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 12,8%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và VPBank.

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 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản vay được bảo đảm bằng:

- a. Quyền sử dụng đất lô B4 thuộc dự án Khu nhà 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

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

trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation với tổng diện tích 10.254,6 m² (xem Thuyết minh 16);

- 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 (xem Thuyết minh 16).
- (iii) Phản ánh khoản vay dài hạn đến hạn trả có tài sản đảm bảo từ 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 23 mục (ii). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:
- a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 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 ược không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11,9%/năm đến 15,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ược nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.
 - b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo, thời hạn cho vay là 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 ược nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.
- (iv) Phản ánh khoản vay dài hạn đến hạn trả có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) (Chi tiết thuyết minh số 24)

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2024		Phát sinh			31/03/2024	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng do hợp nhất kinh doanh	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	222.645.541.320	222.645.541.320	-	-	-	222.645.541.320	222.645.541.320
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (i)	222.645.541.320	222.645.541.320	-	-	-	222.645.541.320	222.645.541.320
	222.645.541.320	222.645.541.320	-	-	-	222.645.541.320	222.645.541.320

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022. Hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND (bao gồm dư nợ của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019). Thời hạn cho vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày HD Bank giải ngân vốn vay lần đầu. Khoản vay được sử dụng mục đích cho vay, phát hành bảo lãnh thanh toán, phát hành Upas L/C nội địa để thanh toán chi phí để thực hiện đầu tư Dự án Nhà ở cao tầng – khu Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội – tên thương mại là Sunshine Golden River); thanh toán/bù đắp tiền chuyển nhượng Dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HĐCND A-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Lãi suất được quy định trong từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng:

- Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 07 tháng 6 năm 2019 và Phụ lục hợp đồng số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25 tháng 02 năm 2020. Chi tiết như sau: Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền lợi, lợi ích khác phát sinh từ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dự án số 138/HĐĐC-SSG-CWLD ngày 21 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa. Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 194.500.000.000 VND; toàn bộ cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (20.000.000 cổ phần); các tài sản khác thuộc quyền sở hữu/sử dụng của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa hoặc Bên thứ ba;

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

- 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine;
- Toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động khác từ Dự án Sunshine Golden River của bên bảo đảm mở tại HDBank;
- Toàn bộ các tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng một phần Dự án Bất động sản số CT02A/HDCNDA-SKY-CWLD ngày 09 tháng 4 năm 2022 giữa Công ty TNHH Phát triển đô thị Nam Thăng Long và Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa;
- Toàn bộ các tài sản quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ Hợp đồng dịch vụ và tư vấn môi giới bất động sản số 0605/HDDVTV/SKYVILLA-EC ký ngày 06 tháng 5 năm 2019 giữa Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C;
- Toàn bộ các tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích khác phát sinh từ toàn bộ Hợp đồng dịch vụ và bảo đảm về việc mua bán căn hộ tại Dự án Sunshine Golden River được Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C và các khách hàng;
- 18.400.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa do Công ty nắm giữ.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.129.247.836.165	2.848.631.592.397	6.762.360.314.039
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Trích quỹ trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Giảm do thoái công ty con	-	-	-	-	-
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
Số dư đầu năm nay	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 năm	-	-	333.355.377.125	47.867.943.323	381.223.320.448
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.601.491.679.187	3.350.231.275.738	7.660.338.185.239

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

	31/03/2024		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%	3.000.000.000.000	100%

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

Cổ phiếu	31/03/2024	01/01/2024
	CP	CP
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>

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	1.167.365.457.720	8.224.446.628
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	1.221.880.635	3.405.098.912
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	1.850.086.918	22.810.697.874
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	14.729.614.200	4.068.664.053
Doanh thu sản xuất thiết bị công nghệ cao	33.889.034.908	-
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	2.029.739.697	-
Doanh thu hoạt động khác	11.269.264.616	9.793.548.450
	1.232.355.078.694	48.302.455.917
Trong đó:		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	28.078.388.171	13.343.812.000

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng, cho thuê bất động sản, thuê mặt bằng & bất động sản đầu tư	605.538.062.203	7.759.842.327
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.221.880.635	3.632.613.417
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	3.601.156.905	1.390.399.809
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	11.783.691.360	3.863.878.547
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	3.031.628.191	-
Giá vốn sản xuất thiết bị công nghệ cao	32.571.134.912	-
Giá vốn khác	247.754.612	-
	657.995.308.818	16.646.734.100

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	124.539.861.280	106.394.564.551
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	27.817.443.886	-
Lãi phát sinh từ tài sản tài chính	-	40.907.803.253
Doanh thu hoạt động tài chính khác	17.772.958.204	625.071
	170.130.263.370	147.302.992.875
Trong đó:		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	21.802.446.386	29.589.041.094

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	126.215.753.426	-
Chi phí lãi vay	30.772.238.579	83.216.785.140
Chi phí tài chính khác	5.300.958.300	-
	162.288.950.305	83.216.785.140

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

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	71.745.741.113	-
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	178.057.753	-
- Chi phí nhân viên kinh doanh	336.429.429	334.303.383
- Chi phí bán hàng khác	180.521.117	122.885.532
	72.440.749.412	457.188.915
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	18.669.191.485	22.943.809.978
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.401.331.243	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.381.245.853	9.443.986.758
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	(3.360.339.843)	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	2.828.626.494	6.570.217.545
	33.920.055.232	38.958.014.281

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	93.751.247.926	12.869.175.720
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	93.751.247.926	12.869.175.720

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	333.940.896.608	19.541.097.251
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	333.940.896.608	19.541.097.251
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.113	65

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

33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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 Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ Phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La Lê Hoàng Nam	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Phó Tổng Giám đốc
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 Chứng khoán SmartMind (Trước đây là Công ty Cổ phần Chứng khoán KS)	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty

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

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

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>		<u>Quý 1 năm 2024</u>	<u>Quý 1 năm 2023</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.078.388.171	13.343.812.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	14.729.614.200	1.109.591.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn và dịch vụ liên quan đến trái phiếu	2.184.915.000	4.929.422.000
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, cho thuê mặt bằng	1.767.618.818	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ liên quan đến trái phiếu	1.643.084.000	3.661.646.000
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	834.601.412	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ liên quan đến trái phiếu	570.320.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ liên quan đến trái phiếu	554.696.000	1.479.451.000
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	246.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Dịch vụ cho thuê sàn thương mại, dung cấp thiết bị, dịch vụ	4.997.680.013	-
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	152.462.728	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	132.480.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu phí dịch vụ liên quan đến trái phiếu	112.191.000	332.878.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	105.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ liên quan đến trái phiếu	47.725.000	110.959.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu dịch vụ CK	Không còn là bên liên quan	832.192.000
Công ty cổ phần Xây lắp E& C	Doanh thu dịch vụ CK	Không còn là bên liên quan	887.673.000

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
		VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		21.802.446.386	29.589.041.094
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	12.415.336.588	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	8.366.515.068	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền cho vay, chậm trả	456.539.032	-
Công ty cổ phần bất động sản Fulland	Lãi tiền cho vay	427.397.260	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	136.658.438	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	-	29.589.041.094
Mua hàng hóa, dịch vụ		194.276.488.304	8.669.632.179
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án, môi giới BĐS, chi phí khác	185.536.612.017	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý, vận hành tòa nhà, cho thuê và dịch vụ quản lý tòa nhà	3.950.116.957	1.821.937.910
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Mua hàng hóa dịch vụ, dịch vụ vận hành tòa nhà	2.468.059.210	-
Công ty cổ phần Sunshine Design	Chi phí dịch vụ	2.042.258.815	-
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	279.441.305	145.659.340
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	-	6.702.034.929

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

Nội dung số dư		31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		106.498.190.825	84.446.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	84.998.190.825	67.946.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	21.500.000.000	16.500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.066.100.000	4.200.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	2.066.100.000	4.200.000.000
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		706.802.307.214	707.335.733.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	377.803.569.132	378.336.995.349
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	328.998.738.082	328.998.738.082
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.266.170.055.582	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.266.114.293.809	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước tiền mua dịch vụ	55.761.773	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		205.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu tiền cho vay	156.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền cho vay	49.600.000.000	-

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

	Nội dung số dư	31/03/2024	01/01/2024
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		53.252.882.668	108.615.481.551
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.527.270.957	33.577.270.957
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	2.929.887.409	25.653.509.639
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ, dịch vụ liên quan đến trái phiếu	18.028.208.220	17.808.600.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	9.831.600.000	10.981.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Phải thu cung cấp dịch vụ	142.000.000	3.742.000.000
Công ty Cổ phần Quản lí và vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.702.139.400	3.603.427.400
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.592.528.439	3.351.862.813
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.347.670.400	3.077.070.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ, dịch vụ liên quan đến trái phiếu	2.899.375.222	2.697.499.222
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	288.908.640	41.250.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	1.452.000.000
Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.072.462.700	1.072.462.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	357.434.747	554.000.524
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu hộ tiền thuế TNCN	1.498.976.440	-
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	566.582.000	420.854.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu cung cấp dịch vụ	273.976.900	273.976.900
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	169.262.700	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 Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	16.931.200	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
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu dịch vụ liên quan tới trái phiếu	777.401.800	-
Công ty cổ phần Roman E &C	Phải thu cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	132.859.898	-

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

<u>Nội dung số dư</u>		<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		295.282.737.047	298.098.316.648
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu, lãi nhận nợ, lãi cho vay	435.090.943	28.138.415.426
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	218.218.000.000	218.218.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	10.742.753.932	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	31.069.067.105	31.865.772.780
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	17.652.427.397	9.194.873.972
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	9.822.245.245	6.917.558.153
Công ty Cổ phần 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
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	7.343.152.425	-
Người mua trả tiền trước		243.905.577.414	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)	242.633.020.947	258.835.596.567
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	2.015.520.407
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	1.272.556.467	1.568.397.810

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

<u>Nội dung số dư</u>		<u>31/03/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		132.970.970.373	137.594.372.274
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	93.119.167.164	82.735.872.639
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 Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	254.264.061	11.434.812.225
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	8.962.536.874	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	4.103.999.036	3.775.704.646
Công ty Cổ phần S-Decoro	Thi công nội thất văn phòng	126.826.302	1.000.321.298
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Mua hàng hóa, dịch vụ	372.134.198	906.838.485
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng	-	582.655.318
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua hàng hóa, dịch vụ	28.826.419	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	32.482.121
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải trả dịch vụ thuê xe	42.120.000	-
Công ty cổ phần Sunshine - Design	Phải trả chi phí dịch vụ	2.205.639.520	-
		-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		320.459.580.525	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 Cổ phần KS Group	Lãi vay phải trả	-	988.116.931
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 Quản lý & Vận hành S-Service	Phí quản lý vận hành và dịch vụ vệ sinh	31.100.498	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.000.000	-

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

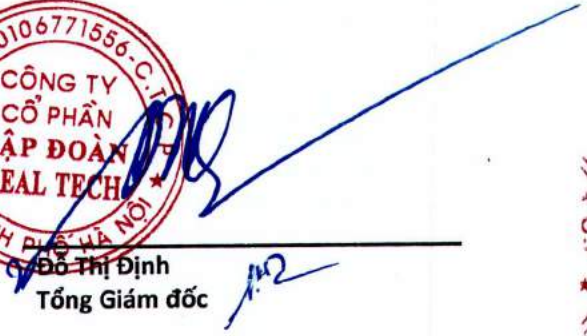
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN REAL TECH
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

	Nội dung số dư	31/03/2024	01/01/2024
		VND	VND
	Phải trả ngắn hạn khác	185.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	185.000.000	-



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2024

C.P.

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