

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**QUÝ 03 NĂM 2024**

**Cho kỳ hoạt động kết thúc**  
**ngày 30 tháng 09 năm 2024**



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 – 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 28

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

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 Sunshine (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho Quý 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 (Miễn nhiệm ngày 27/04/2024)
Ông Trần Đình Phương	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 27/04/2024)
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	Thành viên
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2024)
Ông Vũ Lê Hiếu	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 27/04/2024)

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2024 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE**

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.020.786.843.943</b>	<b>477.272.000.933</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>32.719.800.531</b>	<b>20.759.040.677</b>
1. Tiền	111		32.719.800.531	4.259.040.677
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	16.500.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>963.875.091.214</b>	<b>432.258.244.147</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	99.582.196.011	40.989.163.372
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	260.896.441.491	309.510.577.378
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	60.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	607.461.568.223	30.403.890.215
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó	137	20	(4.065.114.511)	(9.217.386.818)
<b>III. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>24.191.952.198</b>	<b>24.204.875.146</b>
1. Hàng tồn kho	141		24.191.952.198	24.204.875.146
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>-</b>	<b>49.840.963</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	49.840.963
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.460.548.303.095</b>	<b>5.221.392.782.884</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.958.372.076</b>	<b>17.000.145.907</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	14.472.746.505	16.249.278.326
- Nguyên giá	222		21.701.871.154	21.701.871.154
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.229.124.649)	(5.452.592.828)
2. Tài sản cố định vô hình	227		485.625.571	750.867.581
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.600.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.114.374.429)	(849.132.419)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>12</b>	<b>19.036.934.941</b>	<b>19.743.109.387</b>
- Nguyên giá	231		121.805.348.384	121.805.348.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(102.768.413.443)	(102.062.238.997)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>4.417.245.045.649</b>	<b>5.183.539.866.382</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		4.355.092.450.000	4.940.092.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.000.000.000	255.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(11.552.583.618)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9.307.950.429</b>	<b>1.109.661.208</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	9.307.950.429	1.109.661.208
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.481.335.147.038</b>	<b>5.698.664.783.817</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			30/09/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.607.684.570.144</b>	<b>1.879.364.245.567</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.606.781.070.724</b>	<b>1.871.769.451.839</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	72.271.729.520	82.388.857.610
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	242.633.020.947	258.835.596.567
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà	313	10	24.259.482.767	9.609.736.362
4. Phải trả người lao động	314		5.803.498.312	3.678.688.014
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	109.859.168.636	87.021.156.600
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	3.593.350.578	113.965.813
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	979.060.819.964	295.021.450.873
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	169.300.000.000	1.135.100.000.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>903.499.420</b>	<b>7.594.793.728</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	-	6.691.294.308
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	903.499.420	903.499.420
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>3.873.650.576.894</b>	<b>3.819.300.538.250</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>3.873.650.576.894</b>	<b>3.819.300.538.250</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		873.650.576.894	819.300.538.250
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		819.300.538.250	806.793.958.044
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		54.350.038.644	12.506.580.206
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440=300+400)	<b>440</b>		<b>5.481.335.147.038</b>	<b>5.698.664.783.817</b>


Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởngĐỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

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



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	17.091.546.431	27.037.119.013	135.695.925.619	49.137.322.931
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		17.091.546.431	27.037.119.013	135.695.925.619	49.137.322.931
3. Giá vốn hàng bán	11	25	11.172.590.827	8.802.891.079	47.042.811.456	27.146.942.524
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5.918.955.604	18.234.227.934	88.653.114.163	21.990.380.407
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	10.566.985	2.010.559.396	2.297.727.640	63.100.200.072
6. Chi phí tài chính	22	27	2.642.082.192	13.539.961.643	17.056.612.514	25.083.847.587
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.642.082.192	13.539.961.643	27.761.791.781	25.639.249.313
7. Chi phí bán hàng	25		42.404.519	271.988.719	137.038.905	635.360.183
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	2.992.398.549	9.143.562.267	4.957.815.857	31.961.942.769
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		252.637.329	(2.710.725.299)	68.799.374.527	27.409.429.940
10. Thu nhập khác	31	29	48.232.150	508.371.980	203.279.338	1.299.340.784
11. Chi phí khác	32	29	27.746.360	525.532.816	627.410.003	2.144.792.796
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		20.485.790	(17.160.836)	(424.130.665)	(845.452.012)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		273.123.119	(2.727.886.135)	68.375.243.862	26.563.977.928
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	135.612.031	-	14.025.205.218	6.375.296.671
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		137.511.088	(2.727.886.135)	54.350.038.644	20.188.681.257


Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởngĐỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>68.375.243.862</b>	<b>26.563.977.928</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.747.948.277	(15.967.131.937)
Các khoản dự phòng	03	(15.857.451.574)	1.320.337.446
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(2.297.727.640)	(63.100.200.072)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	27.761.791.781	25.639.249.313
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(243.099.337)
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>80.729.804.706</b>	<b>(25.786.866.659)</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	18.744.885.513	(2.990.048.532)
Thay đổi hàng tồn kho	10	12.922.948	21.522.144.654
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(33.883.749.359)	(22.180.572.630)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(8.148.448.258)	3.792.174.923
Tiền lãi vay đã trả	14	(4.982.597.260)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.957.056.705)	(24.041.281.557)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	700.156.730.902	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(605.800.000.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>137.872.492.487</b>	<b>(49.684.449.801)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	9.090.909.090
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	60.572.000.000	
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(880.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	777.000.000.000	
5. Tiền thu lãi cho vay	27	2.316.267.367	63.127.816.510
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>839.888.267.367</b>	<b>(807.781.274.400)</b>

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



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	880.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(965.800.000.000)	(41.700.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(965.800.000.000)</b>	<b>838.300.000.000</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	11.960.759.854	(19.165.724.201)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20.759.040.677	49.453.910.440
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	32.719.800.531	30.288.186.239


Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu

Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng
  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine (Tên cũ là 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 11 ngày 7 tháng 5 năm 2024.

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

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, 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 30 tháng 09 năm 2024 là 75 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 80 người)

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

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

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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



### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud (*)	Hà Nội	78,48%	84,44%	Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính.

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

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud – Công ty con của Công ty cũng sở hữu các công ty con sau:

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

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

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 và số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 đã được soát xét của Công ty đã công bố thông tin.

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

### Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

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

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

### Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho Quý 3 năm 2024.

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

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

#### Ước tính kế toán

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

#### Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### Các khoản đầu tư tài chính

##### Các khoản cho vay

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

##### Đầu tư vào công ty con

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

##### Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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

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



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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

**Thuê tài sản**

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

**Công ty là bên cho thuê**

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

**Công ty là bên đi thuê**

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

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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



### 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 marketing, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

Chi phí marketing là chi phí trả trước, sau đó công ty sẽ phân bổ chi phí này khi các Dự án của Tập đoàn đủ điều kiện mở bán và sử dụng thương hiệu.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.280.683.136	338.413.256
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.439.117.395	3.920.627.421
Các khoản tương đương tiền	-	16.500.000.000
	<u><b>32.719.800.531</b></u>	<u><b>20.759.040.677</b></u>

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



## 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	8.838.139.508	15.013.422.083
Phải thu từ hoạt động dịch vụ tư vấn	90.424.559.803	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	319.496.700	25.975.741.289
	<u>99.582.196.011</u>	<u>40.989.163.372</u>

**Trong đó:**

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	90.539.822.503	25.846.772.339
--	----------------	----------------

## 6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	97.588.921.167	141.391.502.050
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	155.304.131.311	160.118.610.924
Khác	8.003.389.013	8.000.464.404
	<u>260.896.441.491</u>	<u>309.510.577.378</u>

(\*) 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 Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm thầu phụ.

## 7. PHẢI THU KHÁC

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu các công ty về tiền nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	-	28.734.877.397
Phải thu ngắn hạn khác	1.661.568.223	1.669.012.818
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược (*)	605.800.000.000	-
	<u>607.461.568.223</u>	<u>30.403.890.215</u>

(\*) Khoản đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Dynamic Innovation của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart theo Hợp đồng số 0706/2021/HĐ ĐC ngày 07/06/2021 và các Phụ lục bổ sung của Hợp đồng này.

**8. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (*)	23.822.071.430	-	23.834.994.378	-
Hàng hóa	369.880.768	-	369.880.768	-
	<b>24.191.952.198</b>	<b>-</b>	<b>24.204.875.146</b>	<b>-</b>

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

**9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
- Chi phí marketing	8.888.888.888	-
- Công cụ dụng cụ	53.313.861	80.020.467
- Chi phí trả trước dài hạn khác	365.747.680	1.029.640.741
	<b>9.307.950.429</b>	<b>1.109.661.208</b>

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

	01/01/2024	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	-	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	537.910.227	11.712.402.832	2.890.102.036	9.360.211.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.957.056.704	14.025.205.218	8.957.056.705	14.025.205.217
Thuế thu nhập cá nhân	114.769.431	4.768.737.992	4.688.104.749	195.402.674
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.849.574.753	1.170.910.900	678.663.853
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>9.609.736.362</b>	<b>32.359.920.795</b>	<b>17.710.174.390</b>	<b>24.259.482.767</b>

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

## 11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	929.451.971	20.772.419.183	21.701.871.154
Số dư cuối kỳ	<b>929.451.971</b>	<b>20.772.419.183</b>	<b>21.701.871.154</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	342.937.584	5.109.655.244	5.452.592.828
Khấu hao trong kỳ	136.819.108	1.639.712.713	1.776.531.821
Số dư cuối kỳ	<b>479.756.692</b>	<b>6.749.367.957</b>	<b>7.229.124.649</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>586.514.387</b>	<b>15.662.763.939</b>	<b>16.249.278.326</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>449.695.279</b>	<b>14.023.051.226</b>	<b>14.472.746.505</b>

## 12. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu kỳ	78.774.040.486	43.031.307.898	121.805.348.384
Điều chỉnh khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	<b>78.774.040.486</b>	<b>43.031.307.898</b>	<b>121.805.348.384</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu kỳ	62.048.632.705	40.013.606.292	102.062.238.997
Khấu hao trong kỳ	389.455.749	316.718.697	706.174.446
Số dư cuối kỳ	<b>62.438.088.454</b>	<b>40.330.324.989</b>	<b>102.768.413.443</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu kỳ	<b>16.725.407.781</b>	<b>3.017.701.606</b>	<b>19.743.109.387</b>
Tại ngày cuối kỳ	<b>16.335.952.032</b>	<b>2.700.982.909</b>	<b>19.036.934.941</b>

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



**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>4.355.092.450.000</b>	-	<b>4.940.092.450.000</b>	<b>(7.868.754.687)</b>
Công ty TNHH Dynamic Innovation (i)	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind (ii)	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (iii)	1.840.000.000.000	-	1.840.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (iv)	-	-	585.000.000.000	(7.868.754.687)
Công ty Cổ phần Tập đoàn công nghệ UniCloud (v)	90.000.000.000	-	90.000.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>63.000.000.000</b>	<b>(847.404.351)</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(3.683.828.931)</b>
Công ty Cổ phần Thiên Hải (vi)	-	-	255.000.000.000	(3.683.828.931)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	63.000.000.000	(847.404.351)		
<b>Tổng</b>	<b>4.418.092.450.000</b>	<b>(847.404.351)</b>	<b>5.195.092.450.000</b>	<b>(11.552.583.618)</b>

(i),(ii),(iii),(v) Thông tin theo Cấu trúc doanh nghiệp, Thuyết minh số 1: Thông tin khái quát.

(iv) Giảm 29.000.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/2024/HĐCNCP/SI/SS-Smart ngày 11 tháng 06 năm 2024. Sau khi giảm, số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I còn 3.500.000 cổ phần và được phân loại tại chỉ tiêu đầu tư vào đơn vị khác.

(vi) Giảm toàn bộ 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 02/2024/HĐCNCP/TH/SS-SHOMES ngày 11 tháng 06 năm 2024.

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	23.755.456.799	23.755.456.799	28.855.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Euro Window	13.742.788.950	13.742.788.950	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	11.399.280.000	11.399.280.000	12.938.600.000	12.938.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	7.848.450.815	7.848.450.815	8.348.450.815	8.348.450.815
Các đối tượng khác	15.525.752.956	15.525.752.956	17.738.898.927	17.738.898.927
	<b>72.271.729.520</b>	<b>72.271.729.520</b>	<b>82.388.857.610</b>	<b>82.388.857.610</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	23.755.456.799	23.755.456.799	29.588.584.344	29.588.584.344

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



## 15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty CP đầu tư KD bất động sản S-Homes (*)	242.633.020.947	258.835.596.567
<b>Tổng</b>	<b>242.633.020.947</b>	<b>258.835.596.567</b>
<b>Trong đó:</b> Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 31)	242.633.020.947	258.835.596.567

(\*) Khoản trả trước từ nhà thầu chính của Dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình – Hiệp Thuận theo Hợp đồng 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, Công ty đóng vai trò làm thầu phụ.

## 16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển BĐS đã chuyển nhượng	28.050.666.473	27.907.723.887
Trích trước chi phí lãi vay	81.101.227.396	58.322.032.875
Trích trước chi phí khác	707.274.767	791.399.838
<b>Tổng</b>	<b>109.859.168.636</b>	<b>87.021.156.600</b>

## 17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.488.863.310	9.478.545
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
<b>Tổng</b>	<b>3.593.350.578</b>	<b>113.965.813</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	-	6.691.294.308
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>6.691.294.308</b>

## 18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (ii)	6.249.928.476	22.798.236.303
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (iii)	700.156.730.902	-
Các khoản phải trả khác	7.654.160.586	7.223.214.570
<b>Tổng</b>	<b>979.060.819.964</b>	<b>295.021.450.873</b>
<b>Trong đó:</b> Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	700.000.000.000	-

(i) Phải trả ông Dương Văn Phúc theo hợp đồng số 02/2020/PT-S.I ký ngày 09/09/2020 và Phụ lục 07 ký ngày 06/01/2022.

(ii) Kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản Trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iii) Khoản nhận đặt cọc mua cổ phần tại Công ty TNHH Dynamic Innovation từ Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa theo Hợp đồng số 2208/2024/HĐĐC/SSG-SKV, có số dư tại ngày 30/09/2024 là 700.000.000.000 đồng.

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

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Riverside, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng. Tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2024 số dư dự phòng bảo hành là 903.499.420 đồng (Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là 903.499.420 đồng).

**20. NỢ XẤU**

	<b>Số cuối kỳ</b>			<b>Số đầu kỳ</b>		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	<b>VND</b> Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	<b>VND</b> Dự phòng
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi:						
Ông Nguyễn Khắc Trung	2.498.426.170	2.498.426.170	-	3.154.786.165	-	3.154.786.165
Bà Đỗ thị Xoan	197.486.142	197.486.142	-	1.997.486.142	-	1.997.486.142
Công ty Cổ phần Cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	1.434.436.531	-	1.434.436.531	1.434.436.531	-	1.434.436.531
	<b>6.761.026.823</b>	<b>2.695.912.312</b>	<b>4.065.114.511</b>	<b>9.217.386.818</b>	<b>-</b>	<b>9.217.386.818</b>



21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2024		Tăng	Trong kỳ		30/09/2024	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ		VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	1.200.000.000	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-	-	
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (i)	1.133.900.000.000	1.133.900.000.000	-	964.600.000.000	169.300.000.000	169.300.000.000	
<b>Tổng</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	<b>1.135.100.000.000</b>	<b>-</b>	<b>965.800.000.000</b>	<b>169.300.000.000</b>	<b>169.300.000.000</b>	

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

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐV/KFSGR-DATVIET ngày 13 tháng 01 năm 2022 giữa Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với 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 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 62.900.000.000 đồng.
- Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 22 tháng 06 năm 2023 giữa Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với 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. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 16.400.000.000 đồng.
- Hợp đồng vay số 02/2023/HĐV/RTG-DATVIET ngày 20 tháng 10 năm 2023 giữa Công ty với Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với 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. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5%/năm và lãi vay được thanh toán vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 đồng.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

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

**Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024**

Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	819.300.538.250	3.819.300.538.250
Lợi nhuận trong kỳ	-	54.350.038.644	54.350.038.644
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>873.650.576.894</b>	<b>3.873.650.576.894</b>

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 07 tháng 05 năm 2024, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	30/09/2024		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%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

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



23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	1.789.402.760	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	7.157.611.040	2.880.500.360
Trên 5 năm	66.345.171.373	28.144.066.874
	<b><u>75.292.185.173</u></b>	<b><u>31.744.692.324</u></b>

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

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của Hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2024 là 1.789.402.760 đồng/năm (Theo Thông báo 8071/TT/CCT-TBTK ngày 24 tháng 04 năm 2024 của Chi cục thuế quận Tây Hồ gửi Công ty).

24. DOANH THU

	<u>Quý 3</u>	<u>Quý 3</u>
	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	26.079.405.815
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	-	-
Doanh thu cho thuê mặt bằng	161.292.333	5.085.023
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	396.239.995	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	15.463.327.467	-
Doanh thu quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.070.686.636	-
Doanh thu khác	-	952.628.175
	<b><u>17.091.546.431</u></b>	<b><u>27.037.119.013</u></b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 31)	15.702.836.560	105.504.000

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

**25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	8.105.071.902
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	-	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	-	242.748
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	235.391.482	-
Giá vốn hoạt động tư vấn	9.866.512.709	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.070.686.636	-
Giá vốn khác	-	697.576.429
	<b>11.172.590.827</b>	<b>8.802.891.079</b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	10.566.985	2.010.559.396
	<b>10.566.985</b>	<b>2.010.559.396</b>
<b>Trong đó</b>		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	1.450.941	-

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	2.642.082.192	13.539.961.643
	<b>2.642.082.192</b>	<b>13.539.961.643</b>

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

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí nhân viên	1.038.899.495	6.308.336.127
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.529.509.775	2.199.041.436
- Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(3.352.272.307)	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	685.559.095	636.184.704
- Chi phí khác	1.090.702.491	-
	<b>2.992.398.549</b>	<b>9.143.562.267</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	211.889.709
- Chi phí bán hàng khác	42.404.519	60.099.010
	<b>42.404.519</b>	<b>271.988.719</b>

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



29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	30.941.811	374.172.897
Khác	17.290.339	134.199.083
	<b>48.232.150</b>	<b>508.371.980</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	15.526.526	103.097.054
Khác	12.219.834	422.435.762
	<b>27.746.360</b>	<b>525.532.816</b>

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	135.612.031	-
<b>Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này</b>	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>135.612.031</b>	-

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định như sau:

	Quý 3 Năm 2024	Quý 3 Năm 2023
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>273.123.119</b>	<b>(2.727.886.135)</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	-
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	404.937.034	-
Chi phí bán hàng chung các Kỳ trước	-	-
Chi phí không được khấu trừ	404.937.034	-
<b>Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành</b>	<b>678.060.153</b>	<b>(2.727.886.135)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành (20%)</b>	<b>135.612.031</b>	-

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

### 31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KS Group	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S- Service Sài Gòn	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bussiness	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Vietnet	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S- Decoro	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Property Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E&C	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần S"School	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UniCloud	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ UniCloud	Công ty con của Công ty
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

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



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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3 Năm 2024 VND	Quý 3 Năm 2023 VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>15.702.836.560</b>	<b>105.504.000</b>
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn Thương mại	-	105.504.000
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	239.509.093	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Cung cấp dịch vụ tư vấn	9.248.094.477	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Cung cấp dịch vụ tư vấn	6.215.232.990	-
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		<b>1.450.941</b>	<b>-</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	1.450.941	-
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>578.473.409</b>	<b>1.653.857.894</b>
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	354.963.709	1.440.947.646
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	184.509.700	184.813.474
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Chi phí thuê xe	39.000.000	28.096.774

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động kết thúc ngày 30/09/2024**

	Nội dung số dư	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>27.453.836.640</b>	<b>19.805.253.408</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	27.453.836.640	19.805.253.408
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		<b>90.539.822.503</b>	<b>25.846.772.339</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu Hợp đồng xây dựng	-	25.653.509.639
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu cho thuê BĐS	18.000.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Sky Villa	Phải thu dịch vụ tư vấn	81.176.465.326	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu dịch vụ tư vấn	9.248.094.477	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu CN căn hộ	97.262.700	193.262.700
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>39.283.562</b>
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	39.283.562
<b>Người mua trả tiền trước</b>		<b>242.633.020.947</b>	<b>258.835.596.567</b>
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
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>23.755.456.799</b>	<b>29.588.584.344</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	553.828.899
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành tòa nhà, tiền điện	-	179.298.646
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí mua vật tư	23.755.456.799	28.855.456.799
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>337.394.000</b>	<b>337.394.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả thẻ mã non (Voucher tặng khách hàng)	337.394.000	337.394.000
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>		<b>700.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Nhận đặt cọc mua cổ phần	700.000.000.000	-

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

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

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Quý 3	Quý 3
	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>4.749.387.372</b>	<b>1.110.356.096</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.254.387.372	355.387.372
Bà Đỗ Thu Huyền	450.000.000	326.840.000
Ông Phan Ích Long	225.000.000	188.128.724
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.500.000.000	120.000.000
Ông Trần Đình Phương	-	30.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Loan	300.000.000	30.000.000
Ông Vũ Lê Hiếu	60.000.000	-
Ông Đỗ Văn Trường	900.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	30.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thúy Nga	15.000.000	15.000.000
Bà Đỗ Ngọc Anh	15.000.000	15.000.000

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Hữu Khánh  
Người lập biểu



Hồ Đức Việt  
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024