

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III/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

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 44

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 Hợp nhất của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 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 hợp nhất Quý 3/2024 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 09 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 09 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. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Quý 03/2024 hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng Quý 03/2024 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024. 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 Quý 03/2024 .

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,




Đỗ Thị Đình
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.768.084.854.214	13.032.869.122.941
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	108.138.175.521	171.150.280.676
1.	Tiền	111		108.138.175.521	154.650.280.676
2.	Các khoản tương đương tiền	112		-	16.500.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.624.098.438.791	1.411.837.286.977
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		1.475.471.311.000	1.407.265.320.977
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		148.627.127.791	4.571.966.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.507.805.583.681	9.217.025.454.422
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	243.992.123.602	248.931.874.029
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.712.534.087.870	2.666.734.343.763
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.581.747.604.068	3.826.494.938.784
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.973.962.234.212	2.485.642.024.507
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.430.466.071)	(10.777.726.661)
IV.	Hàng tồn kho	140		954.241.660.271	1.902.515.329.511
1.	Hàng tồn kho	141	10	954.241.660.271	1.902.515.329.511
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	150		573.800.995.950	330.340.771.355
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	496.784.727.580	277.832.828.593
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		57.845.085.492	48.424.466.036
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	19.171.182.878	4.083.476.726
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.600.034.562.540	5.212.915.900.461
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		994.024.993.066	1.017.691.279.725
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	994.024.993.066	1.017.691.279.725
II.	Tài sản cố định	220		67.324.743.328	82.193.433.880
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	59.068.582.265	68.349.138.287
	- Nguyên giá	222		107.009.831.035	104.361.427.236
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.941.248.770)	(36.012.288.949)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	8.256.161.063	13.844.295.593
	- Nguyên giá	228		30.034.507.272	29.928.707.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(21.778.346.209)	(16.084.411.679)
III.	Bất động sản đầu tư	230	15	307.539.041.917	313.427.568.518
	- Nguyên giá	231		429.654.232.169	429.654.232.169
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(122.115.190.252)	(116.226.663.651)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		3.258.884.316.036	2.767.823.125.266
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.258.884.316.036	2.767.823.125.266
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		954.060.027.768	1.013.880.724.500
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	17	63.000.000.000	255.000.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(847.404.351)	(3.683.828.931)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5	891.907.432.119	762.564.553.431
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		18.201.440.425	17.899.768.572
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	18.201.440.425	17.899.768.572
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		19.368.119.416.754	18.245.785.023.402

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		11.383.042.863.019	10.966.670.158.611
VII.	Nợ ngắn hạn	310		10.685.525.948.694	7.235.381.175.134
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	298.692.556.350	266.091.570.593
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	3.819.237.768.847	2.610.435.664.705
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	370.917.939.984	109.324.483.601
4.	Phải trả người lao động	314		11.267.715.802	16.281.515.935
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	874.827.346.117	597.445.878.304
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	4.367.750.597	1.786.708.326
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	3.879.117.772.391	1.157.057.790.150
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	1.422.930.354.158	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		697.516.914.325	3.731.288.983.477
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333		17.110.712.329	-
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	38.803.187	6.831.163.908
3.	Phải trả dài hạn khác	337	22	534.150.000.000	3.500.150.000.000
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	143.822.770.660	222.645.541.320
5.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.394.628.149	1.662.278.249
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.985.076.553.735	7.279.114.864.791
I.	Vốn chủ sở hữu	410	25	7.985.076.553.735	7.279.114.864.791
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(23.906.091.950)	(291.384.769.686)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.805.808.873.287	1.268.136.302.062
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.267.096.302.062	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		538.712.571.225	138.888.465.897
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.203.173.772.398	3.302.363.332.415
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.368.119.416.754	18.245.785.023.402
	(440=300+400)				



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Đỗ 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 hợp nhất Quý 03/2024 này

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND			
			Quý 3/2024	Quý 3/2023	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	26	164.747.380.086	56.837.818.504	2.174.167.162.000	174.240.664.767
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		164.747.380.086	56.837.818.504	2.174.167.162.000	174.240.664.767
3. Giá vốn hàng bán	11	27	87.752.346.229	20.343.084.517	1.153.343.038.417	62.835.330.731
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		76.995.033.857	36.494.733.987	1.020.824.123.583	111.405.334.036
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	164.815.592.598	139.796.996.223	512.676.983.664	416.976.548.684
6. Chi phí tài chính	22	29	150.635.862.930	118.466.414.298	501.245.887.404	287.744.879.210
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		34.722.161.001	16.725.318.409	123.497.073.138	35.927.425.250
7. Chi phí bán hàng	25	30	5.584.817.327	1.737.273.802	138.385.076.111	7.272.012.535
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	46.191.230.503	31.689.467.105	126.015.950.011	108.833.797.064
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		39.398.715.695	24.398.575.005	767.854.193.721	124.531.193.911
10. Thu nhập khác	31		733.853.018	2.154.090.290	3.103.505.328	3.541.745.403
11. Chi phí khác	32		655.399.850	586.909.550	2.284.042.958	7.049.036.642
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		78.453.168	1.567.180.740	819.462.370	(3.507.291.239)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39.477.168.863	25.965.755.745	768.673.656.091	121.023.902.672
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	31	9.951.687.938	6.011.246.438	158.429.616.675	26.294.268.729
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		29.525.480.925	19.954.509.307	610.244.039.416	94.729.633.943
Trong đó:						
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		26.565.678.807	8.745.691.173	538.712.571.225	57.968.096.020
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.959.802.118	11.208.818.134	71.531.468.191	36.761.537.923
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	89	29		193



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Đã 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 hợp nhất Quý 03/2024 này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	768.673.656.091	121.023.902.672
2. Điều chỉnh cho các khoản:		-	-
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	23.511.420.952	(3.357.471.308)
Các khoản dự phòng	03	(8.451.335.270)	1.547.474.246
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(462.486.726.578)	(365.779.694.427)
Chi phí lãi vay	06	123.497.073.138	35.927.425.250
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(243.099.337)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	444.744.088.333	(210.881.462.904)
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.634.526.745.459)	885.374.002.799
Thay đổi hàng tồn kho	10	948.273.669.240	48.088.448.343
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	916.298.698.670	732.246.664.599
Thay đổi chi phí trả trước	12	(219.253.570.840)	(113.701.820.604)
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(68.205.990.023)	(432.319.989.206)
Tiền lãi vay đã trả	14	(82.144.078.456)	(29.729.142.345)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(68.773.144.933)	(25.976.221.534)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	236.412.926.532	853.100.479.148
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	(705.647.367.295)	(41.256.139.513)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn	22	-	9.090.909.090
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.709.087.501.820)	(1.605.870.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.359.054.672.418	594.263.103.562
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(873.509.949.069)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	776.994.045.693	-
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	107.944.354.891	541.995.925.123
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	829.258.203.887	(1.375.286.150.807)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	387.696.290.370	1.191.936.658.891
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.516.379.525.944)	(677.836.452.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.128.683.235.574)	514.100.206.026
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(63.012.105.155)	(8.085.465.633)
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	108.138.175.521	91.456.900.924


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 HỢP NHẤT QUÝ 03/2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine (Tên cũ: 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 07 tháng 05 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 274 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 355 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, kinh doanh chứng khoán và các dịch vụ khác.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán.
- Dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy tính.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Chuyển nhượng Công ty Cổ phần Phát triển S.I

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

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	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 Sunshine Sky Villa (ii)	Hà Nội	92,00%	92,00%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclound (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 30 tháng 09 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 30 tháng 09 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 Uniclound 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 Uniclound – 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 Uniclound	Hà Nội	99,00%	99,00%	Sản xuất phần mềm

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán 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 là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 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 Quý 03/2024.

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng Quý 03/2024 của Công ty và các báo cáo tài chính Quý 03/2024 của các công ty con, công ty liên kết 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 Quý 03/2024 này được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 09 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 Quý 03/2024:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính Quý 03/2024

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 bao gồm báo cáo tài chính riêng Quý 03/2024 của Công ty và báo cáo tài chính Quý 03/2024 của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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.

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.

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”); thành phẩm bất động sản của dự án chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại và đất ở thấp tầng – nhà ở liền kề có sân vườn tại địa chỉ Lô CT02A khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn III phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án “Sunshine Golden River”); hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án.

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

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
Quyền sở hữu công nghiệp	27
Khác	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 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
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024, 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, dự án Sunshine Sky City và dự án Sunshine Golden River mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

- (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 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm khoản 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 Quý 03/2024, 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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 Quý 03/2024 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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	17.873.133.611	5.039.517.849
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	90.265.041.910	149.610.762.827
Các khoản tương đương tiền (*)	-	16.500.000.000
	108.138.175.521	171.150.280.676

(*) Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 2.6%/năm đến 2.9%/năm (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2024: lãi suất 3.95%/năm).

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2024			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	1.475.471.311.000	414.494.522.400	-	1.407.265.320.977	410.189.164.800	-
Cổ phiếu niêm yết (i)	373.739.240.000	414.494.522.400		373.739.240.000	410.189.164.800	
Trái phiếu chưa niêm yết (*)	1.101.732.071.000			1.033.526.080.977		
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.040.534.559.910	36.539.920.795	-	767.136.519.431	4.571.966.000	-
b1. Ngắn hạn	148.627.127.791	36.539.920.795	-	4.571.966.000	4.571.966.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	36.539.920.795	36.539.920.795		4.571.966.000	4.571.966.000	
Trái phiếu (*)	112.087.206.996			-		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	107.635.713.280			-		
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	4.451.493.716			-		
b2. Dài hạn	891.907.432.119		-	762.564.553.431		-
Trái phiếu (*)	836.678.612.119		-	707.335.733.431		-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh (ii)	277.121.050.032		-	378.336.995.349		-
Công ty cổ phần Sunshine AM (iii)	328.998.738.082		-	328.998.738.082		-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Nguyễn Bình (iv)	3.650.328.041		-	-		-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine (iv)	1.000.994.144		-	-		-
Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland (v)	225.907.501.820		-	-		-
Cổ phiếu ưu đãi (vi)	55.228.820.000		-	55.228.820.000		-
Cộng	2.516.005.870.910		-	2.174.401.840.408		-

- (i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX được xác định dựa vào giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư là cổ phiếu trên sàn chứng khoán UPCoM được xác định dựa vào bình quân giá quyền của các mức giá giao dịch lô chẵn thực hiện theo phương thức khớp lệnh liên tục của ngày giao dịch gần nhất trước đó.
- (ii) Phản ánh các khoản trái phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh do Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicolor - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.845.038 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 11,7%/năm.
- (iii) Phản ánh khoản trái phiếu mã SAMCH2125003 của Công ty Cổ phần Sunshine AM do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 3.334.218 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 10,2%/năm.

- (iv) Phản ánh các khoản trái phiếu do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty mua lại từ các cá nhân với mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND/trái phiếu, hưởng lãi suất từ 10,8% đến 11,3%/năm.
- (v) Phản ánh khoản trái phiếu mã VN0WDL121011 của Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland do Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đang nắm giữ. Mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, số lượng trái phiếu Công ty nắm giữ là 1.960.000 trái phiếu, lãi suất của trái phiếu là 9,17%/năm.
- (vi) Phản ánh khoản cổ phần ưu đãi cổ tức của Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ do Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa - công ty con của Công ty mua tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số lượng nắm giữ là 5.522.882 cổ phần (tương đương 2,401% vốn cổ phần) với mệnh giá là 10.000 VND. Cổ tức ưu đãi cố định hàng năm là 16% mệnh giá cổ phần ưu đãi. Trong vòng 6 năm kể từ ngày hoàn tất việc phát hành cổ phần ưu đãi, Công ty Cổ phần Kiến trúc và Xây dựng Việt Mỹ sẽ mua lại toàn bộ cổ phần ưu đãi với giá mua lại tối thiểu bằng mệnh giá.
- (*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ/niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	201.308.084.270	124.994.707.707
Phải thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ phần mềm và bán hàng thiết bị	39.449.978.795	96.833.596.333
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	557.868.066	17.428.700
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	2.676.192.471	27.086.141.289
	<u>243.992.123.602</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>	28.731.089.558	108.615.481.551

7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.114.152.602.716	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C (ii)	330.988.846.184	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)	97.588.921.167	141.391.502.050
Khác	14.499.586.492	19.116.425.282
	<u>2.712.534.087.870</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>	2.114.152.602.716	1.929.345.515.453

- (i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine Sky City tại lô đất B1 và B4, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C để thực hiện dự án Sunshine Golden River tại khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội.
- (iii) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S - Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Big Gain (i)	599.670.000.000	420.670.000.000
Công ty TNHH Hà Trung Sài Gòn (i)	296.835.276.714	-
Công ty TNHH Modern Realty (i)	230.020.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (ii)	512.989.616.438	512.989.616.438
Công ty Cổ phần Sunshine Marina (i)	236.084.589.041	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 (i)	280.126.000.000	-
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)	200.920.039.452	325.305.000.000
Công ty TNHH Trung Hà Invest (i)	138.025.000.000	-
Công ty TNHH Thiết kế công trình Trịnh Gia (iv)	116.250.000.000	-
Công ty TNHH Ngôi nhà Việt Viethome (iv)	20.000.000.000	154.500.000.000
Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang (v)	555.000.000	1.815.000.000
Công ty Cổ Phần Bất động sản Wonderland (v)	167.220.000.000	357.970.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Và Đầu tư S-Land (iv)	80.450.000.000	77.150.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển hạ tầng Châu Á	-	109.150.000.000
Công ty Cổ phần Kshomes Premier	-	9.500.000.000
Nguyễn Xuân Lượng	-	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư khác vay	142.062.082.423	94.998.733.305
	3.581.747.604.068	3.826.494.938.784

Trong đó:

<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	167.220.000.000	-
--	-----------------	---

- (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 8%/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. 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 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 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.
- (v) 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2024	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)	2.177.846.182.939	1.430.868.538.402
Phải thu về lãi cho vay, lãi trái phiếu	423.864.010.218	132.105.450.620
Phải thu Công ty Cổ phần KS Group (ii)	123.078.336.863	218.218.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iii)	1.215.530.000.000	170.030.000.000
Phải thu về cổ tức ưu đãi	8.473.462.795	2.286.106.793
Tạm ứng	436.792.420	285.561.435
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	420.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	-	100.092.198.336
Phải thu ngắn hạn khác	24.733.448.977	11.756.168.921
	3.973.962.234.212	2.485.642.024.507
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iv)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	1.566.763.000	25.463.834.250
Phải thu dài hạn khác	2.390.230.066	2.159.445.475
	994.024.993.066	1.017.691.279.725
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	232.188.015.823	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 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.
- (ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (Sunshine Sky Villa) – công ty con của Công ty phải thu Công ty Cổ phần KS Group (“KSG”) liên quan đến tiền bù trừ công nợ ba bên giữa Sunshine Sky Villa, KSG và Công ty Cổ phần phát triển Tập đoàn Sunshine (“SSGD”). 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 SSGD mua lại từ Sunshine Sky Villa. Thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo phụ lục Thỏa thuận đối trừ nghĩa vụ số 18/KSG-SKV ký ngày 15/04/2024.

- (iii) Phản ánh các khoản đặt cọc ngắn hạn như sau:
- Khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc số tiền 170.000.000.000 để 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.
 - Khoản Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – công ty con của Công ty đặt cọc mua cổ phần tại Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Thuận Phú Lăng Cô với Công ty Cổ phần Xây dựng V-pro và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ Tầng Miền Bắc lần lượt với số tiền là 339.700.000.000 VND và 100.000.000.000 VND. Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày hợp đồng chính thức ký kết.
 - Khoản đặt cọc với số tiền 605.800.000.000 VND để mua cổ phần tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với 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.
- (iv) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine Sky City (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Hợp đồng này đã được gia hạn theo phụ lục điều chỉnh mới nhất ngày 15 tháng 12 năm 2023.

10. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	755.253.318.299	1.675.592.912.618
Thành phẩm bất động sản (ii)	155.642.237.949	188.531.020.790
Hàng hóa	30.007.127.682	24.072.015.828
Nguyên vật liệu	13.220.035.850	14.209.448.110
Công cụ dụng cụ	118.940.491	109.932.165
	954.241.660.271	1.902.515.329.511

- (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.

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 tại Dự án Sunshine Sky City bao gồm giá trị thành phẩm bất động sản của dự án này (không bao gồm diện tích căn hộ đã bán tại ngày thế chấp) để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	452.184.123.019	235.139.728.997
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	39.605.133.750	29.976.590.968
Chi phí cam kết rút vốn	-	7.433.757.083
Chi phí quà tặng	-	1.792.970.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.995.470.811	3.489.781.545
	496.784.727.580	277.832.828.593
b. Dài hạn		
Chi phí cam kết rút vốn (ii)	6.352.277.261	10.601.310.050
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.849.163.164	7.298.458.522
	18.201.440.425	17.899.768.572

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

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

	01/01/2024	Giảm do thoái vốn	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	30/09/2024
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	2.338.372.149	264.730.827	16.738.063.570	-	18.811.704.892
Thuế khác	1.745.104.577	-	495.451.164	1.881.077.755	359.477.986
	4.083.476.726	264.730.827	17.233.514.734	1.881.077.755	19.171.182.878
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	30.591.980.520	-	341.696.071.931	161.193.315.278	211.094.737.173
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.908.932.318	-	159.466.172.676	68.773.144.933	154.601.960.061
Thuế thu nhập cá nhân	5.998.086.494	6.687.000	28.765.750.946	30.215.486.700	4.541.663.740
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	8.825.484.269	8.825.197.620	1.849.574.753	1.170.910.900	678.950.502
Thuế khác	-	-	282.890.782	282.262.274	628.508
	109.324.483.601	8.831.884.620	532.060.461.088	261.635.120.085	370.917.939.984

(*) 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

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	56.118.823.935	48.242.603.301	104.361.427.236
Tăng trong kỳ	2.648.403.799	-	2.648.403.799
Phân loại lại	(40.779.346)	40.779.346	-
Số dư cuối kỳ	58.726.448.388	48.283.382.647	107.009.831.035
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	21.848.568.146	14.163.720.803	36.012.288.949
Khấu hao trong kỳ	8.111.403.609	3.817.556.212	11.928.959.821
Phân loại lại	(9.798.969)	9.798.969	-
Số dư cuối kỳ	29.950.172.786	17.991.075.984	47.941.248.770
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	34.270.255.789	34.078.882.498	68.349.138.287
Tại ngày cuối kỳ	28.776.275.602	30.292.306.663	59.068.582.265

Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp 04 xe ô tô con theo các Hợp đồng thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản nghĩa vụ đang tồn tại hoặc sẽ phát sinh trong tương lai của Công ty tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sở hữu công nghiệp	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	-	29.928.707.272	-	29.928.707.272
Tăng trong kỳ	-	105.800.000	-	105.800.000
Phân loại lại	117.800.000	(1.574.756.272)	1.456.956.272	-
Số dư cuối kỳ	117.800.000	28.459.751.000	1.456.956.272	30.034.507.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	-	16.084.411.679	-	16.084.411.679
Khấu hao trong kỳ	6.518.898	5.572.310.608	115.105.024	5.693.934.530
Phân loại lại	9.949.726	(1.115.216.501)	1.105.266.775	-
Số dư cuối kỳ	16.468.624	20.541.505.786	1.220.371.799	21.778.346.209
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	13.844.295.593	-	13.844.295.593
Tại ngày cuối kỳ	101.331.376	7.918.245.214	236.584.473	8.256.161.063

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 kỳ	386.622.924.271	43.031.307.898	429.654.232.169
Số dư cuối kỳ	386.622.924.271	43.031.307.898	429.654.232.169
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	76.213.057.359	40.013.606.292	116.226.663.651
Khấu hao trong kỳ	5.571.807.904	316.718.697	5.888.526.601
Số dư cuối kỳ	81.784.865.263	40.330.324.989	122.115.190.252
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	310.409.866.912	3.017.701.606	313.427.568.518
Tại ngày cuối kỳ	304.838.059.008	2.700.982.909	307.539.041.917

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024. 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City để đảm bảo cho các khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - công ty con của Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Sky City và thế chấp bất động sản đầu tư liên quan đến sàn thương mại King Palace để đảm bảo cho khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Sky City (i)	2.946.471.165.883	2.459.617.475.972
Dự án Sunshine Golden River (ii)	312.413.150.153	230.643.017.614
Dự án sân golf Hòn Rơm	-	77.562.631.680
	<u>3.258.884.316.036</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 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.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2024		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)
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (ii)	63.000.000.000	(847.404.351)	-	-
	63.000.000.000	(847.404.351)	255.000.000.000	(3.683.828.931)

- (i) Tại ngày 30/09/2024, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 728.573 cổ phần tại Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần) cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S – Homes.
- (ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 58% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I. Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty nắm giữ 3.500.000 cổ phần còn lại của Công ty Cổ phần Phát triển S.I (tương đương 7% vốn cổ phần) và sử dụng 3.500.000 cổ phần còn lại này làm tài sản bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S - Homes.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	VND Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	191.877.404.643	191.877.404.643	111.591.329.438	111.591.329.438
Công Ty Cổ phần Đầu Tư KFinance	119.597.498	119.597.498	27.500.087.467	27.500.087.467
Công Ty Cổ Phần phát triển Tập Đoàn Sunshine	276.400.000	276.400.000	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
Các đối tượng khác	92.676.365.259	92.676.365.259	101.057.890.394	101.057.890.394
	298.692.556.350	298.692.556.350	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>	211.923.166.292	211.923.166.292	137.594.372.274	137.594.372.274

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Golden River	188.014.725.638	1.347.158.833.347
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Sky City	3.378.711.678.105	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	9.878.344.157	6.200.531.754
	3.819.237.768.847	2.610.435.664.705

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	250.594.387.234	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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển bất động sản (i)	466.666.992.219	357.370.655.229
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (ii)	297.250.276.716	121.466.989.043
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp	-	31.589.600.000
Trích trước chi phí lãi vay	109.762.444.050	78.375.217.202
Trích trước chi phí khác	1.147.633.132	8.643.416.830
	874.827.346.117	597.445.878.304
b. Dài hạn		
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (iii)	17.110.712.329	-
	17.110.712.329	-

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	320.487.480.027	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 chủ yếu khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Dự án Sunshine Sky City, được xác định theo tỷ suất tối thiểu 8%- 14,55%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận.
- (iii) Phản ánh khoản tạm trích lợi nhuận phải trả Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc theo tỷ lệ 13%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản bảo đảm, đại diện người sở hữu trái phiếu	517.064.818	1.076.468.363
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.746.198.511	354.550.772
Doanh thu cho thuê mặt bằng	104.487.268	104.487.268
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	251.201.923
	4.367.750.597	1.786.708.326
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	38.803.187	6.831.163.908
	38.803.187	6.831.163.908

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	3.500.000.000.000	750.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân	1.000.000.000.000	-
- Công ty TNHH Angel Holding	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	625.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	600.000.000.000	-
- Công ty TNHH Kinh doanh dịch vụ thương mại Thành Công	-	750.000.000.000
Ông Dương Văn Phúc (ii)	265.000.000.000	265.000.000.000
Kinh phí bảo trì (iii)	92.961.157.154	65.744.183.214
Phải trả lợi tức Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	43.479.452.054
Nhận đặt cọc ngắn hạn	576.730.902	5.370.155.383
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	20.579.884.335	27.463.999.499
	3.879.117.772.391	1.157.057.790.150
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	534.000.000.000	3.500.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nhà Nhật Tân	-	1.000.000.000.000
- Công ty TNHH Angel Holding	-	637.500.000.000
- Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc (iv)	534.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	-	637.500.000.000
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	-	625.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	600.000.000.000
Các khoản phải trả dài hạn khác	150.000.000	150.000.000
	534.150.000.000	3.500.150.000.000

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	153.709.896	-
---	-------------	---

- (i) Phản ánh chủ yếu các khoản tiền Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine Sky City (ngoại trừ tòa S1) và các dự án tiềm năng khác với tổng giá trị 3.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn từ 02 - 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2024, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư.

Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm từ 8% – 14,55%/năm tính trên giá trị vốn góp

- (ii) Phản ánh khoản 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.
- (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 khoản tiền Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa (công ty con của Công ty) đã nhận từ Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc ("Bên góp vốn") theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1203/HDHT/SKY-DN ngày 12 tháng 3 năm 2024. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận (sau thuế) của Dự án. Tỷ lệ phân chia cho bên góp vốn tương ứng với tỷ lệ Giá trị vốn góp/ Tổng vốn hợp tác. Bên nhận góp vốn sẽ thực hiện hoàn trả giá trị vốn góp hoặc giá trị vốn góp còn lại căn cứ theo đối chiếu công nợ hai bên (nếu có) cho bên góp vốn sau 36 tháng kể từ ngày nhận được vốn hợp tác và đảm bảo rằng lợi ích phân chia cho bên góp vốn trong mọi trường hợp không thấp hơn 39% giá trị vốn góp của bên góp vốn.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2024		Phát sinh		30/09/2024	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Tăng	VND Giảm	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.962.400.014.071	1.962.400.014.071	203.430.290.370	1.253.288.755.284	912.541.549.157	912.541.549.157
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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	159.664.387.471	159.664.387.471	92.890.290.370	108.781.728.684	143.772.949.157	143.772.949.157
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	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (iii)	666.188.600.000	666.188.600.000	-	176.720.000.000	489.468.600.000	489.468.600.000
Công ty TNHH Phát triển bất động sản SERENA (iv)	-	-	110.000.000.000	-	110.000.000.000	110.000.000.000
Vay các đối tượng khác	-	-	540.000.000	540.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	510.390.805.001	510.390.805.001	263.088.770.660	263.090.770.660	510.388.805.001	510.388.805.001
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	271.960.444.121	271.960.444.121	84.266.000.000	84.268.000.000	271.958.444.121	271.958.444.121
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank)	238.430.360.880	238.430.360.880	178.822.770.660	178.822.770.660	238.430.360.880	238.430.360.880
	2.472.790.819.072	2.472.790.819.072	466.519.061.030	1.516.379.525.944	1.422.930.354.158	1.422.930.354.158

(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/KSFG- 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 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 62.900.000.000 VND.
- Hợp đồng vay số 01/2023/HĐV/RTG- DATVIET ngày 22 tháng 6 năm 2023 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty và các mục đích khác không vi phạm quy định của pháp luật. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày 21 tháng 6 năm 2023 và được gia hạn đến ngày 20 tháng 06 năm 2025 theo Phụ lục số 01 ngày 20 tháng 06 năm 2024. 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 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 16.400.000.000 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 30 tháng 09 năm 2024, số dư khoản vay trên là 90.000.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn 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 10,5%/năm đến 14,9%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty 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 30 tháng 09 năm 2024, 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 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;
 - 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.
- (iii) Phản ánh khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Phòng Giao dịch Thủ đô theo Hợp đồng tín dụng số 20280/22MB/HĐTD ngày 16 tháng 8 năm 2022 với hạn mức vay là 1.350.000.000.000 VND. Thời hạn vay quy định cụ thể theo từng khế ước nhận nợ. Khoản vay được sử dụng mục đích thanh toán chi phí để thực hiện dự án đầu tư Dự án nhà ở cao tầng - chung cư cao tầng kết hợp với dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (KĐT Năm Thăng Long) tại phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (tên thương mại Dự án Sunshine Golden River). Thời gian ân hạn gốc vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo sau ngày giải ngân vốn vay lần đầu. Lãi suất được quy định trong từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm: Các tài sản đảm bảo của Hợp đồng tín dụng số 5824/19MB/HĐTD ngày 7/6/2019 và phụ lục HĐ số 5824/19MB/HĐTD/PL ngày 25/02/2020; toàn bộ 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa; 10.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine (trước đây là Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine); toàn bộ số dư và quyền tài sản phát sinh từ tài khoản chuyển thu quản lý nguồn thu từ người mua góp vốn huy động vốn khác từ Dự án Nhà ở cao tầng - Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A (khu Đô thị Nam Thăng Long) tại Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội - tên thương mại Sunshine Golden River. Lãi suất vay trong kỳ dao động từ 12,25%/năm đến 14,73%/năm.
- (iv) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Serena theo Hợp đồng vay tiền số 2706/2024/HĐCV/SERENA-DNM ngày 27 tháng 6 năm 2024 với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 10%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2024		Phát sinh		30/09/2024	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	733.036.346.321	1.466.072.692.642	184.266.000.000	263.090.770.660	654.211.575.661	654.211.575.661
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	271.960.444.121	271.960.444.121	84.266.000.000	84.268.000.000	271.958.444.121	271.958.444.121
Ngân hàng TMCP phát triển thành phố Hồ Chí Minh - CN Hoàn Kiếm (HDBank) (ii)	461.075.902.200	461.075.902.200	-	178.822.770.660	282.253.131.540	282.253.131.540
Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND (iii)	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
	733.036.346.321	733.036.346.321	184.266.000.000	263.090.770.660	654.211.575.661	654.211.575.661
<i>Trong đó:</i>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	510.390.805.001	510.390.805.001			510.388.805.001	510.388.805.001
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	222.645.541.320	222.645.541.320			143.822.770.660	143.822.770.660

- (i) 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 24 mục (ii). Thông tin chi tiết các khoản vay như sau:
- 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 ước 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 ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.
 - 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 ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

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

- (iii) Phản ánh khoản vay với Công ty TNHH Bất động sản SQUARE LAND theo Hợp đồng vay tiền số 01/HĐVT/SQL-DIC ngày 18 tháng 07 năm 2024 với thời hạn vay 24 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay trong kỳ là 12%/năm. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn.

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	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	138.888.465.897	65.268.097.305	204.156.563.202
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(75.865.655.163)	-	388.463.642.713	312.597.987.550
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	(291.384.769.686)	1.268.136.302.062	3.302.363.332.415	7.279.114.864.791
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 kỳ	-	-	538.712.571.225	71.531.468.191	610.244.039.416
Giảm do thoái công ty con	-	267.478.677.736	-	(170.721.028.208)	96.757.649.528
Khác	-	-	(1.040.000.000)	-	(1.040.000.000)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(23.906.091.950)	1.805.808.873.287	3.203.173.772.398	7.985.076.553.735

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 đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3.000.000.000.000 VND).

	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%
	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	30/09/2024	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>

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	123.986.477.981	40.237.319.871
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	3.839.861.611	1.442.736.977
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	14.337.039.491	14.359.370.496
Doanh thu cung cấp phần mềm và dịch vụ phần mềm	18.199.695.837	-
Doanh thu thương mại hàng hóa thiết bị	595.687.118	-
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	3.657.229.500	105.504.000
Doanh thu hoạt động khác	131.388.548	692.887.160
	164.747.380.086	56.837.818.504
Trong đó:		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	25.953.194.750	7.257.958.128

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	48.785.451.240	17.854.265.871
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	1.417.096.818	1.440.561.805
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	3.834.170.175	919.823.871
Giá vốn cung cấp dịch vụ phần mềm	30.089.892.612	-
Giá vốn thương mại hàng hóa thiết bị	416.457.541	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.009.978.544	128.432.970
Giá vốn khác	199.299.299	-
	87.752.346.229	20.343.084.517

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	99.545.882.377	95.421.425.140
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	-	3.403.218.950
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	28.385.645.071	24.814.379.531
Lãi đầu tư trái phiếu	22.129.206.983	16.157.972.602
Lãi trả chậm từ các công ty nhận nợ thay cho các khách hàng mua căn hộ	14.392.659.339	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	362.198.828	-
	164.815.592.598	139.796.996.223
Trong đó:		
<i>Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	22.900.580.945	16.052.430.684

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	112.538.684.931	101.741.095.889
Chi phí lãi vay	34.722.161.001	16.725.318.409
Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-	-
Chi phí tài chính khác	3.375.016.998	-
	150.635.862.930	118.466.414.298

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

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	5.109.908.038	1.315.067.668
- Chi phí nhân viên kinh doanh	369.378.952	260.860.487
- Chi phí bán hàng khác	105.530.337	161.345.647
	5.584.817.327	1.737.273.802
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	29.507.743.271	18.918.429.610
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.673.370.804	3.877.572.774
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.082.817.143	6.718.034.543
- Chi phí hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(3.352.272.307)	-
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.279.571.592	2.175.430.178
	46.191.230.503	31.689.467.105

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	9.951.687.938	6.011.246.438
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.951.687.938	6.011.246.438

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	26.565.678.807	8.745.691.173
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	26.565.678.807	8.745.691.173
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	89	29

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 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 Phát triển 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	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine – Design	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Marina 3	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Property Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần S"School	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Nhật Tân	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công Ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư Nhà Hưng Thịnh Phát	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Roman E &C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Chứng khoán SmartMind	Công ty con của Công ty
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Không còn là Công ty con của Công ty từ ngày 12/06/2024
Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Công ty con của Công ty
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ Unicloud	Công ty con gián tiếp của Công ty
Công ty Cổ phần Công nghệ Nanochip	Công ty con gián tiếp của Công ty
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 03/2024	Quý 03/2023
		VND	VND
Cung cấp dịch vụ		25.953.194.750	7.257.958.128
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.208.927.000	2.208.927.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.626.808.000	1.663.563.000
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	576.586.000	1.386.306.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	560.791.000	567.124.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	40.136.000	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	Không còn là bên liên quan	403.289.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	12.756.000	378.082.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	113.424.000	113.424.000
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	47.855.000	50.413.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	-	105.504.000
Công ty Cổ Phần Quản Lý & Vận Hành S-SERVICE	Doanh thu cho thuê bất động sản	687.704.246	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Doanh thu bãi đỗ xe ô tô	251.280.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Doanh thu cho thuê văn phòng, cho thuê PM	15.210.216.364	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	2.500.613.867	381.326.128
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản trị hệ thống	1.585.890.000	-
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 Phát triển Tập đoàn Sunshine	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	270.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine - Design	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	22.727.273	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Doanh thu cho thuê máy chủ và quản trị hệ thống	132.480.000	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		249.301.420.787	51.112.366.193
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	110.302.289.623	64.636.364
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	131.718.909.001	-
Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C	Chi phí thi công xây dựng	Không còn là bên liên quan	46.511.692.948
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ bảo vệ	1.385.602.470	2.470.410.600
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án, dịch vụ vệ sinh	3.443.214.673	1.782.007.581
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	277.301.221	76.722.867
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	2.063.103.799	28.826.419
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	-	6.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Chi phí thuê xe	39.000.000	28.096.774
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Chi phí thuê xe ô tô	72.000.000	143.972.640

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2024 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 03/2024	Quý 03/2023
		VND	VND
Mua tài sản tài chính		265.770.372.820	-
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	39.862.871.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Mua trái phiếu	225.907.501.820	-
Thu hồi khoản cho vay		595.600.000.000	-
Công ty cổ phần KS Group	Thu hồi khoản cho vay	49.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi khoản cho vay	546.000.000.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính		22.900.580.945	16.052.430.684
Công ty cổ phần Sunshine AM	Lãi từ đầu tư trái phiếu	8.465.842.289	8.284.490.411
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	7.697.852.054
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	84.562.744	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Lãi đầu tư trái phiếu	11.146.598.673	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi tiền gửi, cho vay	376.467.651	70.088.219
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lãi tiền gửi, cho vay	2.827.109.588	-
	Nội dung số dư	Số dư tại	Số dư tại
		30/09/2024	01/01/2024
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		75.272.847.858	84.446.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi không kỳ hạn	75.272.847.858	67.946.665.125
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tương đương tiền	-	16.500.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		109.785.318.486	4.200.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền gửi có kỳ hạn	2.149.605.206	4.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	107.635.713.280	-
Chứng khoán kinh doanh		397.844.522.400	358.739.240.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Cổ phiếu	227.428.892.400	194.635.300.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Cổ phiếu	170.415.630.000	164.103.940.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		610.571.281.830	707.335.733.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trái phiếu	277.121.050.032	378.336.995.349
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trái phiếu	333.450.231.798	328.998.738.082
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.114.152.602.716	1.929.345.515.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.114.152.602.716	1.929.345.515.453

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2024 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

Phải thu ngắn hạn của khách hàng		28.731.089.558	108.615.481.551
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.634.594.955	33.577.270.957
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu chi phí xây dựng	-	25.653.509.639
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	17.808.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân La	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	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 lý & Vận hành S-Service	Phải thu cung cấp dịch vụ	6.165.126.739	3.603.427.400
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	7.265.233.439	3.351.862.813
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu cung cấp dịch vụ	4.081.116.400	3.077.070.400
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.391.773.222	2.697.499.222
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	365.414.274	554.000.524
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu cung cấp dịch vụ	1.133.342.000	420.854.000
Công ty Cổ phần KS Group Lê Hoàng Nam	Phải thu cung cấp dịch vụ	-	273.976.900
Công ty Cổ phần KS Group Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	97.262.700	193.262.700
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải thu cung cấp dịch vụ	78.364.596	78.364.596
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu cung cấp dịch vụ	375.185.337	41.250.000
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	-	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 S - Decoro	Phải thu cung cấp dịch vụ	118.641.596	-
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phải thu cung cấp dịch vụ	791.530.600	-
Phải thu ngắn hạn khác		232.188.015.823	298.098.316.648
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu về bù trừ công nợ liên quan tiền bán trái phiếu	124.447.671.999	218.218.000.000
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu tiền khách hàng ứng trước mua căn hộ	29.851.468.956	28.138.415.426
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	20.750.252.775	31.865.772.780
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	834.664.754	9.194.873.972
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	16.161.667.208	6.917.558.153
Công ty Cổ phần Phát triển tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi đầu tư trái phiếu	-	3.603.316.316
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	160.380.001
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu phần tiền nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân	37.003.322.512	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu lãi cho vay	2.827.109.588	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải thu lãi trái phiếu	311.858.031	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 này

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 03/2024 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09A-DN/HN

Người mua trả tiền trước		250.594.387.234	262.419.514.784
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	242.633.020.947	258.835.596.567
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	6.432.710.000	2.015.520.407
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	1.108.876.467	1.568.397.810
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	344.343.020	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng cung cấp dịch vụ	75.436.800	-
Phải trả người bán ngắn hạn		211.923.166.292	137.594.372.274
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả chi phí xây dựng, hoa hồng môi giới	168.121.947.844	82.735.872.639
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả về chi phí thi công	23.755.456.799	28.855.456.799
Công ty Cổ phần Phát triển Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	276.400.000	11.434.812.225
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	11.498.629.334	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	3.390.461.956	3.775.704.646
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	-	1.000.321.298
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	376.390.241	906.838.485
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	2.298.240.598	582.655.318
Công ty Cổ phần KS Group	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	32.482.121
Công ty Cổ phần Sunshine Design	Phải trả phí thiết kế ý tưởng tòa nhà	2.205.639.520	-
Phải trả ngắn hạn khác		3.709.896	-
Công ty cổ phần KS Group	Phải trả khác	3.709.896	-
Phải trả dài hạn khác		150.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Nhận đặt cọc thuê văn phòng	150.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		320.487.480.027	321.410.596.958
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	320.085.086.027	320.085.086.027
Công ty Cổ phần KSGroup	Lãi vay phải trả	-	988.116.931
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	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	Trích trước chi phí dịch vụ văn phòng	60.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương Mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Trích trước chi phí mua hàng hóa, dịch vụ	5.000.000	-

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 03/2024 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 3/2024	Quý 3/2023
	VND	VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	4.749.387.372	1.110.356.096
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	-
Ban Kiểm soát	60.000.000	60.000.000
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



Nguyễn Hữu Khánh
Người lập biểu



Hồ Đức Việt
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2024