

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2021

Tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

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 KSFINANCE

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

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 KSFINANCE (trước đây là “Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng”) (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho Quý 3 năm 2021 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên
Ông Phan Ích Long	Thành viên
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên
Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 08 năm 2021)
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 08 năm 2021)
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 3 năm 2021)
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021)
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22 tháng 7 năm 2021)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2021)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất, 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 KSFINANCE

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		6.876.189.648.149	7.220.581.884.671
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	377.035.349.830	80.572.372.075
1. Tiền	111		327.035.349.830	78.172.372.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	2.400.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	15	1.056.677.700.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		941.177.700.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		115.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.005.207.896.817	6.614.541.995.017
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	178.428.474.251	277.922.935.767
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	3.000.546.951.719	3.148.812.768.576
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	659.762.630.757	519.826.632.688
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.169.339.791.614	2.667.979.657.986
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.869.951.524)	-
IV. Hàng tồn kho	140	9	374.640.018.649	433.370.810.679
1. Hàng tồn kho	141		374.640.018.649	434.541.002.661
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.170.191.982)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		62.628.682.853	92.096.706.900
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	19.322.415.360	72.456.186.436
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		38.959.413.947	14.451.243.821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	4.346.853.546	5.189.276.643
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.404.117.532.505	3.964.951.403.395
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		995.691.771.454	990.068.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	995.691.771.454	990.068.000.000
II. Tài sản cố định	220		52.831.570.847	1.000.000.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	33.653.170.921	-
- Nguyên giá	222		37.747.581.491	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.094.410.570)	(45.445.455)
2. Tài sản cố định vô hình	227		19.178.399.926	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		21.972.334.272	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.793.934.346)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	13	175.514.284.650	260.599.122.731
- Nguyên giá	231		308.867.806.878	265.722.842.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(133.353.522.228)	(5.123.719.722)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.827.091.876.219	2.031.356.214.687
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	1.827.091.876.219	2.031.356.214.687
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	15	252.812.141.913	554.153.042.249
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	394.153.042.249
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	160.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.187.858.087)	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		100.175.887.422	127.775.023.728
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	100.175.887.422	127.775.023.728
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		10.280.307.180.654	11.185.533.288.066

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		4.037.044.987.826	9.303.391.064.071
VII.	Nợ ngắn hạn	310		3.071.211.786.235	5.863.933.511.073
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	203.202.491.738	330.300.317.704
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	460.035.124.911	518.927.664.387
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	171.405.403.894	63.709.981.546
4.	Phải trả người lao động	314		33.382.807.472	16.344.127.685
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	497.020.265.711	797.756.070.358
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	77.450.114.080	13.166.955.504
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	20	513.187.614.502	175.785.062.676
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.115.527.963.927	3.947.943.331.213
VIII.	Nợ dài hạn	330		965.833.201.591	3.439.457.552.998
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	18.935.299.488	10.062.280.235
2.	Phải trả dài hạn khác	337		4.625.000.000	-
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	940.670.474.093	3.429.395.272.763
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	1.602.428.010	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.243.262.192.828	1.882.142.223.995
I.	Vốn chủ sở hữu	410	24	6.243.262.192.828	1.882.142.223.995
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
1.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		41.347.530.647	(1.317.377.797.821)
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		779.834.790.954	408.496.303.768
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		408.496.303.768	206.791.300.034
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		371.338.487.186	201.705.003.734
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.422.079.871.227	291.023.718.048
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		10.280.307.180.654	11.185.533.288.066


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởngĐỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 1 năm 2022

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho Quý 4 và năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2021	Quý 4/2020	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	336.862.015.699	1.295.839.859.143	1.245.512.527.322	1.448.982.148.304
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	4.144.612.711	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		336.862.015.699	1.295.839.859.143	1.241.367.914.611	1.448.982.148.304
3. Giá vốn hàng bán	11	27	191.724.229.452	952.716.616.030	775.198.366.111	1.098.678.985.390
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		145.137.786.247	343.123.243.113	466.169.548.500	350.303.162.914
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	135.623.966.795	253.717.638.850	620.687.246.287	507.969.640.273
6. Chi phí tài chính	22	29	15.857.489.804	113.192.067.840	284.274.878.622	294.850.349.556
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.940.760.334	97.544.750.520	244.755.892.709	244.715.381.681
7. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2.686.546.657)	(5.948.274.918)	(18.778.703.540)	(5.955.457.751)
8. Chi phí bán hàng	25	30	14.322.664.422	172.037.138.540	64.308.526.586	183.729.366.748
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	53.597.123.970	34.668.475.879	131.691.531.932	42.045.999.297
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		194.297.928.189	276.943.199.704	587.803.154.108	337.647.087.586
11. Thu nhập khác	31		2.804.624.734	1.121.809.381	3.429.961.284	2.431.651.230
12. Chi phí khác	32		413.376.649	578.141.403	3.494.101.454	11.904.164.212
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		2.391.248.085	543.667.978	(64.140.170)	(9.472.512.982)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		196.689.176.274	277.486.867.682	587.739.013.938	328.174.574.604
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	31	53.413.515.516	48.290.311.856	174.909.872.553	59.012.322.083
17. Thu nhập thuế thu nhập	52		-	-	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		143.275.660.758	229.196.555.826	412.829.141.385	269.162.252.521
Trona đó:			-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		103.890.962.954	161.746.489.872	371.338.487.186	201.705.003.734
(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		39.384.697.803	67.450.065.954	41.490.654.199	61.501.791.036
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	478	917	1.388	807



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt NamBan hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	587.739.013.938	322.219.116.853
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	129.918.424.154	4.963.573.363
Các khoản dự phòng	03	5.490.045.639	(6.588.701.376)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(583.385.825.983)	(334.070.484.815)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	244.755.892.709	275.780.778.444
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	384.517.550.457	262.304.282.469
Thay đổi các khoản phải thu	09	(250.018.377.677)	(1.025.392.777.523)
Thay đổi hàng tồn kho	10	59.900.984.012	(126.686.083.348)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	645.062.860.635	244.804.398.848
Thay đổi chi phí trả trước	12	151.586.935.763	257.101.239.930
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(242.302.412.041)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(227.667.609.307)	(185.928.227.699)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(34.511.868.259)	(40.191.741.909)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	486.568.063.583	(613.988.909.232)
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	(653.783.959.206)	(494.110.225.468)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.836.363.636	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.725.387.831.579)	(830.070.202.650)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.416.904.050.038	467.320.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(317.871.543.582)	(2.505.482.275.038)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.742.058.731.054	1.205.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	223.990.898.781	666.722.901
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.687.746.709.142	(2.156.675.680.255)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	500.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.027.027.879.987	2.337.731.492.412
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.404.879.674.957)	(243.637.382.871)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(1.877.851.794.970)	2.094.094.109.541
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> (50=20+30+40)	50	296.462.977.755	(676.570.479.946)
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	80.572.372.075	757.142.852.021
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i> (70=50+60)	70	377.035.349.830	80.572.372.075


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt NamBan hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng) 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 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021.

Công ty đã được Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận việc đăng ký giao dịch và đưa cổ phiếu của Công ty vào giao dịch trên thị trường HNX theo Thông báo số 2997/TB-SGDHN ngày 28 tháng 09 năm 2021 như sau:

- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: KSF
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng chứng khoán niêm yết: 300.000.000 cổ phiếu (Ba trăm triệu cổ phiếu)
- Giá trị chứng khoán niêm yết (theo mệnh giá): 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng)

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 579 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 493 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

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

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

Bán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart

Thực hiện theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 2805/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 68,91%) cho các cá nhân, chi tiết như sau:

- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 5.000.000 cổ phần phổ thông (tương đương 50% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Nguyễn Quang Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0206/2021/HĐCNCP ngày 02 tháng 6 năm 2021.
- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 1.890.672 cổ phần phổ thông (tương đương 18,91% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Lê Xuân Chung theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0306/2021/HĐCNCP ngày 03 tháng 6 năm 2021.

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021.

Mua Công ty TNHH Dynamic Innovation

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 0706/2021/HĐĐC ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty (Bên đặt cọc) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart" - Bên nhận đặt cọc), Smart cam kết chuyển nhượng vốn góp của Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") cho Công ty. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã chuyển khoản cho Smart 1.915.000.000.000 VND, tương ứng với 50,89% vốn góp tại Dynamic Innovation.

Theo Phụ lục Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và Smart, Công ty được ghi nhận là thành viên góp vốn tại Dynamic Innovation với tỷ lệ góp vốn xác định tương ứng với số tiền Công ty đã thanh toán cho Smart là 50,89%, đồng thời nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này. Theo đó, Dynamic Innovation trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,89%.

Thoái đầu tư tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 1911/2021/HĐCNVPG với Bà Nguyễn Thùy Linh, hai bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake. Theo đó, Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake không còn là công ty liên kết của Công ty từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

Mua Công ty Cổ phần Chứng khoán KS

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 01.2021/HĐMBCP/TH-KSF với Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Công trình Việt và Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần số 02.2021/HĐMBCP/TH-KSF với Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển dự án Trường Hải, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 50,99% cổ phần của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS với giá phí chuyển nhượng đã được thanh toán toàn bộ bằng chuyển khoản. Theo đó, Công ty Cổ phần Chứng khoán KS trở thành Công ty con của Công ty từ ngày 30 tháng 11 năm 2021.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
<u>Công ty con trực tiếp</u>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới và kinh doanh chứng khoán

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm hoặc năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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 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 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 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

Các khoản cho vay và đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Các khoản cho vay và đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn 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 và chứng khoán kinh doanh

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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 City Sài Gòn 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 kỳ kế toán.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn 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 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

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

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

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

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

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

- (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.

Trong kỳ, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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

Chi phí đi vay

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

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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 và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.797.522.907	1.056.239.015
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	325.237.826.923	77.116.133.060
Các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	2.400.000.000
	<u>377.035.349.830</u>	<u>80.572.372.075</u>

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	122.815.405.592	274.553.219.841
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	49.937.603.484	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.675.465.175	3.369.715.926
	<u>178.428.474.251</u>	<u>277.922.935.767</u>
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng các bên liên quan	589.262.700	68.682.348.692

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (*)	2.576.894.775.249	2.635.282.167.043
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam [trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine] (**)	221.120.975.000	270.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (**)	188.525.411.000	230.000.000.000
Khác	14.005.790.470	13.530.601.533
	<u>3.000.546.951.719</u>	<u>3.148.812.768.576</u>

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	2.577.894.775.249	2.906.520.481.616
---	-------------------	-------------------

(*) Phản ánh số tiền trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine) 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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Bà Đặng Lê Mỹ Hạnh	-	478.326.632.688
Công ty Cổ phần Great Point	658.820.000.000	-
Cho vay nhà đầu tư chứng khoán	942.630.757	-
Bà Vũ Thị Huệ	-	41.500.000.000
	<u>659.762.630.757</u>	<u>519.826.632.688</u>

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần (i)	1.160.572.000.000	1.040.572.000.000
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	329.000.000.000
Phải thu về lãi cho vay	451.246.575	34.772.527.185
Phải thu về cổ tức và lãi tài sản tài chính	1.908.147.256	-
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	28.639.539.020
Tạm ứng	440.050.000	1.010.914.034
Phải thu ngắn hạn khác	5.968.347.783	14.899.086.992
	<u>1.169.339.791.614</u>	<u>2.667.979.657.986</u>
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (ii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	5.288.535.193	-
Phải thu dài hạn khác	335.236.261	-
	<u>995.691.771.454</u>	<u>990.068.000.000</u>
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	215.016.333	2.222.619.216.767

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

(i) Phản ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa, Công ty Cổ phần Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I. Chi tiết như sau:

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá trị đặt cọc		
								Giá chuyển nhượng (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)
1	Nguyễn Xuân Lương	Công ty Cổ phần Wonderland	Sunshine Crystal River	Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	50.850	5,00	950.000	95.000.000.000	60.572.000.000	60.572.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - Công ty liên kết của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây - Hà Nội	9.004	48,00	9.600.000	960.000.000.000	960.000.000.000	960.000.000.000
3	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn	Công ty TNHH Phát triển S.I	Sân Golf Hòn Rơm	Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	100,00		900.000.000.000	90.000.000.000	20.000.000.000
4	Ông Dương Văn Phúc								50.000.000.000	-
								1.955.000.000.000	1.160.572.000.000	1.040.572.000.000

(ii) 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 Dynamic Innovation và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- a. Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Dynamic Innovation.
- b. Dynamic Innovation có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.
- c. Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- d. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Dynamic Innovation có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- e. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

9. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (*)	74.301.380.806	-	344.766.920.384	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	299.727.887.844	-	89.539.825.520	(1.170.191.982)
Hàng hóa	610.749.999	-	234.256.757	-
	374.640.018.649	-	434.541.002.661	(1.170.191.982)

(*) Phản ánh thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn.

Chi tiết hàng tồn kho theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Sunshine City Sài Gòn	299.776.237.844	346.550.563.881
Dự án Sunshine Riverside	74.301.380.807	87.756.182.023
	374.077.618.651	434.306.745.904

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị thành phẩm bất động sản để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	10.640.183.308	50.655.385.082
Chi phí hỗ trợ lãi suất	3.030.580.433	15.969.806.495
Chi phí mua ngoài và công cụ dụng cụ xuất dùng	1.936.552.899	-
Chi phí quà tặng	2.792.736.757	5.472.453.618
Chi phí khác	922.361.963	358.541.241
	19.322.415.360	72.456.186.436
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	99.524.072.281	127.775.023.728
Chi phí khác	651.815.141	-
	100.175.887.422	127.775.023.728
	119.498.302.782	200.231.210.164

(*) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí bán hàng trả trước 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 kết chuyển tương ứng vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	Đầu kỳ	Giảm do thoái vốn	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu						
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.189.276.643	-	-	842.423.097	-	4.346.853.546
	5.189.276.643	-	-	842.423.097	-	4.346.853.546
b. Các khoản phải trả						
Thuế giá trị gia tăng	11.505.345.689	-	3.955.100.363	60.099.707.696	71.871.093.031	3.689.060.717
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.083.153.173	(30.667.369.379)	-	174.909.872.553	34.511.868.259	160.813.788.088
Thuế thu nhập cá nhân	1.121.482.684	-	7.431.271.778	4.858.658.157	6.508.857.530	6.902.555.089
Thuế khác	-	(269.629.096)	-	1.405.481.750	1.135.852.654	-
	63.709.981.546	(30.936.998.475)	11.386.372.141	241.273.720.156	114.027.671.474	171.405.403.894

(*) 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.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	45.445.455	-	-	45.445.455
Tăng trong kỳ	574.105.455	32.166.297.637	-	32.740.403.092
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.196.376.581	1.860.000.000	795.372.727	6.851.749.308
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(1.844.570.909)	-	(1.890.016.364)
Số dư cuối kỳ	4.770.482.036	32.181.726.728	795.372.727	37.747.581.491
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	45.445.455	-	-	45.445.455
Khấu hao trong kỳ	174.853.127	1.194.372.274	6.384.321	1.375.609.722
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.457.217.157	136.764.326	132.919.193	2.726.900.677
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(8.099.829)	-	(53.545.284)
Số dư cuối kỳ	2.632.070.285	1.323.036.771	139.303.514	4.094.410.570
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	2.138.411.751	30.858.689.957	656.069.213	33.653.170.921

13. 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	229.085.551.433	36.637.291.020	265.722.842.453
Tăng trong năm	29.952.369.958	13.192.594.467	43.144.964.425
Số dư cuối kỳ	259.037.921.391	49.829.885.487	308.867.806.878
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	1.593.119.502	3.530.600.220	5.123.719.722
Khấu hao trong kỳ	78.399.917.019	49.829.885.487	128.229.802.506
Số dư cuối kỳ	79.993.036.521	53.360.485.707	133.353.522.228
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	227.492.431.931	33.106.690.800	260.599.122.731
Tại ngày cuối kỳ	179.044.884.870	(3.530.600.220)	175.514.284.650

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (*)	1.827.091.876.219	1.957.983.562.828
Dự án Sunshine Riverside	-	73.372.651.859
	1.827.091.876.219	2.031.356.214.687

(*) Phản ánh chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh lũy kế của các Tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự án vẫn đang trong giai đoạn triển khai xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý
Chứng khoán kinh doanh	941.177.700.000	989.583.616.200	-	-
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	135.781.216.200	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết	341.128.200.000	341.128.200.000	-	-
Giấy tờ có giá	512.674.200.000	512.674.200.000	-	-
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn	115.500.000.000	115.500.000.000	-	-
Công cụ thị trường tiền tệ	115.500.000.000	115.500.000.000	-	-
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên kết	-	-	400.108.500.000	394.153.042.249
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	-	-	400.108.500.000	394.153.042.249
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.187.858.087)	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(2.187.858.087)	160.000.000.000	-

(i) Trong kỳ, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn cổ phần) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND, được thanh toán bằng chuyển khoản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
	Giá trị	VND	Giá trị	VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	24.777.737.851	24.777.737.851
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	6.529.903.687	6.529.903.687	6.529.903.687	6.529.903.687
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế New	10.462.124.191	10.462.124.191	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.831.411.041	18.831.411.041	-	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.241.830.000	14.241.830.000	16.010.028.000	16.010.028.000
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	-	43.821.918.998	43.821.918.998
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	3.933.148.602	3.933.148.602	19.096.084.402	19.096.084.402
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	-	-	18.242.437.268	18.242.437.268
Các đối tượng khác	138.708.132.366	138.708.132.366	201.822.207.498	201.822.207.498
	203.202.491.738	203.202.491.738	330.300.317.704	330.300.317.704
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan	140.149.746.874	140.149.746.874	181.171.188.207	181.171.188.207

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
		VND		VND
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn		138.269.088.172		484.560.199.848
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside		4.415.518.439		34.367.464.539
Người mua trả trước hợp đồng thầu dự án Heritage		312.705.798.300		-
Người mua trả trước hợp đồng thầu dự án khác		4.644.720.000		-
		460.035.124.911		518.927.664.387
Trong đó:				
Trả trước của Bên liên quan		317.350.518.300		-
		317.350.518.300		-

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu kỳ</u>	
		VND		VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản		458.390.282.436		662.390.969.038
Trích trước chi phí xây dựng nghiệm thu dự án		501.176.800		-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản		7.748.205.215		44.460.435.830
Trích trước chi phí hoạt động chứng khoán		28.371.397.101		-
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu		1.726.505.529		85.960.679.602
Khác		282.698.630		4.943.985.888
		497.020.265.711		797.756.070.358
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan		419.496.952.373		621.454.021.553

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.562.957.772	13.166.955.504
Phí dịch vụ chứng khoán	68.887.156.308	-
	<u>77.450.114.080</u>	<u>13.166.955.504</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	18.935.299.488	10.062.280.235
	<u>18.935.299.488</u>	<u>10.062.280.235</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Nhận đặt cọc (i)	260.650.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	75.620.318.822	62.457.486.605
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.121.041.095
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	144.899.150.784	34.487.891.896
Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán	9.502.641.912	-
Phải trả phí giao dịch chứng khoán	4.792.413.741	-
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	12.551.383.393	22.810.819.380
Các khoản phải trả khác	5.171.705.850	27.907.823.700
	<u>513.187.614.502</u>	<u>175.785.062.676</u>

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	144.912.550.784	74.639.678.299
--	-----------------	----------------

(i) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản từ Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh ("Bình Minh") theo Hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản số 1/2020/HĐMG/DIC-BM. Theo đó, Bình Minh đặt cọc cho Công ty TNHH Dynamic Innovation để được độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới cho 42 căn hộ tại tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn.

(ii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iii) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn ("Sunshine Sài Gòn") trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh và thoái vốn	Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ		Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.047.022.973.428	1.047.022.973.428	(274.000.000.000)	921.068.600.489	1.084.332.656.205	609.758.917.712	609.758.917.712
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	698.372.973.428	698.372.973.428	-	747.055.716.597	1.009.682.656.205	435.746.033.820	435.746.033.820
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain	-	-	-	114.012.883.892	-	114.012.883.892	114.012.883.892
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	274.000.000.000	274.000.000.000	(274.000.000.000)	-	-	-	-
Công ty CP tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	-	-	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh - bên liên quan của Công ty	74.650.000.000	74.650.000.000	-	-	74.650.000.000	-	-
Vay cá nhân	-	-	-	3.201.700	-	3.201.700	3.201.700
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 22)	1.085.624.056.600	1.085.624.056.600	-	1.326.772.018.574	1.906.627.028.959	505.769.046.215	505.769.046.215
Trái phiếu phát hành	998.930.987.348	998.930.987.348	-	-	998.930.987.348	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn	816.365.313.837	816.365.313.837	-	2.386.612.021	818.751.925.858	-	-
	3.947.943.331.213	3.947.943.331.213	(274.000.000.000)	2.250.227.231.084	4.808.642.598.370	1.115.527.963.927	1.115.527.963.927

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 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 Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/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 và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:

- Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine City Sài Gòn) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, 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;
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty;
- Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ				Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm do thoái vốn	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	4.515.019.329.363	4.515.019.329.363	(2.686.992.069.801)	297.150.720.904	678.738.460.158	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	4.034.229.539.538	4.034.229.539.538	(2.686.992.069.801)	285.950.720.904	186.748.670.333	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine - bên liên quan của Công ty	456.000.000.000	456.000.000.000	-	-	456.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty	24.000.000.000	24.000.000.000	-	11.200.000.000	35.200.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology - bên liên quan của Công ty	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289.789.825	289.789.825	-	-	289.789.825	-	-	
Trái phiếu phát hành	816.365.313.837	816.365.313.837	-	2.386.612.021	818.751.925.858	-	-	
	5.331.384.643.200	5.331.384.643.200	(2.686.992.069.801)	299.537.332.925	1.497.490.386.016	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	
Trong đó:								
-Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.901.989.370.437	1.901.989.370.437				505.769.046.215	505.769.046.215	
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.085.624.056.600</i>	<i>1.085.624.056.600</i>				<i>505.769.046.215</i>	<i>505.769.046.215</i>	
<i>Trái phiếu phát hành</i>	<i>816.365.313.837</i>	<i>816.365.313.837</i>				<i>-</i>	<i>-</i>	
-Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	3.429.395.272.763	3.429.395.272.763				940.670.474.093	940.670.474.093	

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC và Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ký ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2019/PLHĐCV-DYNAMIC ký ngày 30 tháng 5 năm 2019.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	Dự phòng bảo hành sản phẩm	Tổng
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ	1.602.428.010	1.602.428.010
Số dư cuối kỳ	1.602.428.010	1.602.428.010

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong 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	2.500.000.000.000	-	206.791.300.034	-	2.706.791.300.034
Lợi nhuận trong năm	-	-	201.705.003.734	61.501.791.036	263.206.794.770
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(1.317.377.797.821)	-	229.521.927.012	(1.087.855.870.809)
Số dư cuối năm trước	2.500.000.000.000	(1.317.377.797.821)	408.496.303.768	291.023.718.048	1.882.142.223.995
Số dư đầu kỳ này	2.500.000.000.000	(1.317.377.797.821)	408.496.303.768	291.023.718.048	1.882.142.223.995
Lợi nhuận trong năm	-	-	371.338.487.186	41.490.654.199	412.829.141.385
Tăng vốn trong kỳ	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Giảm do thoái công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	-	41.347.530.647	-	530.022.182.345	571.369.712.992
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	1.848.113.550.926	1.848.113.550.926
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	41.347.530.647	779.834.790.954	2.422.079.871.227	6.243.262.192.828

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND).

Theo Thông báo số 2997/TB-SGDHN ngày 06 tháng 10 năm 2021 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội – HNX, cổ phiếu của Công ty đã được chấp thuận giao dịch trên thị trường cổ phiếu niêm yết bắt đầu từ ngày 06 tháng 10 năm 2021. Thông tin về cổ phiếu niêm yết của Công ty đang được giao dịch tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cụ thể như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	-
-Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	-
-Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	-
-Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	-
-Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	3.120.125.090	3.120.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	10.080.500.360	10.080.500.360
Từ trên 5 năm	27.786.963.747	28.144.066.874
	40.987.589.197	41.344.692.324

Khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá.
- Tiền thuê 500 m² diện tích tầng 12 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để làm văn phòng theo hợp đồng số 0101/2020/HĐTVP/HA-XDPT giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An, kí ngày 1 tháng 1 năm 2020. Thời hạn thuê từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 1 năm 2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFİNANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

26. DOANH THU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	486.304.427.963	1.438.685.636.448
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	368.826.135.400	3.861.725.075
Doanh thu từ hợp đồng thi công	102.674.560.909	-
Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán	140.451.536.475	-
Doanh thu từ các dịch vụ chứng khoán	62.301.042.650	-
Doanh thu bán hàng hóa	73.610.339.948	-
Doanh thu hoạt động khác	7.199.871.266	6.434.786.781
	<u>1.241.367.914.611</u>	<u>1.448.982.148.304</u>
Trong đó		
- Doanh thu với bên liên quan	471.398.384.056	81.008.030.317

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	387.573.906.979	1.089.987.978.912
Giá vốn hoạt động thầu thi công	82.139.649.091	
Giá vốn hoạt động môi giới chứng khoán	88.553.085.619	
Giá vốn bán hàng hóa	72.114.580.670	
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	124.323.515.190	1.063.896.115
Trích lập dự phòng hàng tồn kho	(1.170.191.982)	1.170.191.982
Giá vốn khác	21.663.820.544	6.456.918.381
	<u>775.198.366.111</u>	<u>1.098.678.985.390</u>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	431.386.542.205	328.200.000.000
Lãi tiền gửi, cho vay	53.167.378.962	5.870.484.815
Thu lãi từ đặt cọc cổ phần	127.571.500.000	-
Lãi do đánh giá lại tài sản tài chính	1.198.738.815	
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư và ủy thác đầu tư	4.555.706.157	173.899.155.458
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.807.380.148	-
	<u>620.687.246.287</u>	<u>507.969.640.273</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	244.755.892.709	244.715.381.681
Chi phí phát hành trái phiếu	18.863.926.090	31.065.396.763
Chi phí lưu ký trái phiếu	17.902.739.725	20.672.876.712
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.187.858.087	(1.803.435.607)
Khác	564.462.011	200.130.007
	<u>284.274.878.622</u>	<u>294.850.349.556</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	32.904.582.623	92.238.472.937
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	17.019.552.136	65.012.537.303
- Chi phí nhân viên kinh doanh	8.987.849.488	10.490.468.502
- Chi phí khác	5.396.542.339	15.987.888.006
	64.308.526.586	183.729.366.748
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	97.474.107.715	31.872.553.116
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.106.597.358	9.690.670.474
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.869.951.524	-
- Chi phí khác	7.240.875.335	482.775.707
	131.691.531.932	42.045.999.297

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	174.909.872.553	59.012.322.083
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	174.909.872.553	59.012.322.083

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	371.338.487.186	201.705.003.734
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	371.338.487.186	201.705.003.734
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	267.534.247	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1.388</u>	<u>807</u>

33. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 105,8 tỷ VND).

Dynamic Innovation đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine City Sài Gòn tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 6.608 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là khoảng 6.710 tỷ VND).

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là 384 triệu VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 762 triệu VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu.

Công ty và các Công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Kinh doanh, xây dựng và chuyển nhượng bất động sản
- Kinh doanh, môi giới và các dịch vụ thuộc hoạt động chứng khoán

	<i>Chuyển nhượng và kinh doanh bất động sản</i>	<i>Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	1.038.615.335.486	202.752.579.125	-	1.241.367.914.611
Kết quả				
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	495.339.839.003	92.399.174.935	-	587.739.013.938
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trước thuế			-	587.739.013.938
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	140.395.875.192	34.513.997.361	-	174.909.872.553
Lợi nhuận thuần sau thuế	354.943.963.811	57.885.177.574	-	412.829.141.385
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	8.781.481.701.150	1.498.825.479.504	-	10.280.307.180.654
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng tài sản				10.280.307.180.654
Công nợ bộ phận	3.735.933.549.288	301.111.438.538	-	4.037.044.987.826
Công nợ không phân bổ	-	-	-	-
Tổng công nợ				4.037.044.987.826

	<i>Chuyển nhượng và kinh doanh bất động sản</i>	<i>Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày				
Doanh thu thuần	1.448.982.148.304	-	-	1.448.982.148.304
Kết quả				
Lợi nhuận trước thuế của bộ phận	328.174.574.604	-	-	328.174.574.604
Chi phí không phân bổ	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trước thuế			-	328.174.574.604
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp	59.012.322.083	-	-	59.012.322.083
Lợi nhuận thuần sau thuế	269.162.252.521	-	-	269.162.252.521
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	11.185.533.288.066	-	-	11.185.533.288.066
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng tài sản				11.185.533.288.066
Công nợ bộ phận	9.303.391.064.071	-	-	9.303.391.064.071
Công nợ không phân bổ	-	-	-	-
Tổng công nợ				9.303.391.064.071

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần 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 Sunshine Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam)	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 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 Kinh doanh nhà Sunshine	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 tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	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 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 TNHH Đầu tư SSF	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 Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Cafe's Plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt tới ngày 30/6/2021
Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Hoàng An	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decore	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE (Tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ và truyền thông S-media)	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 TNHH Đầu tư kinh doanh Công trình Việt	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam [Trước đây là Công ty Cổ phần TM Quốc tế - Sunshine]	Chung thành viên quản lý chủ chốt tới ngày 30/9/2021
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên kết đến 19 tháng 11 năm 2021
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Bản chất	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu dịch vụ tổng thầu	102.674.560.909	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	368.000.000.000	-
Đỗ Anh Tuấn	Doanh thu bán căn hộ	-	25.171.896.446
Đỗ Văn Trường	Doanh thu bán căn hộ	-	22.547.809.130
Nguyễn Đình Đức	Doanh thu bán căn hộ	-	11.655.865.909
Đỗ Thị Định	Doanh thu bán căn hộ	-	11.254.022.432
Đỗ Thị Hồng Nhung	Doanh thu bán căn hộ	-	8.133.521.778
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	723.823.147	2.244.914.622
		471.398.384.056	81.008.030.317
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	230.440.803.262	-
	Mua hàng hóa	21.341.937.310	-
	Chi phí thuê văn phòng	145.454.544	-
	Chi phí môi giới bất động sản	456.788.811	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	-	16.292.204.849
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	15.258.254.969	8.282.758.679
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	357.694.221	679.842.454
Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Hoàng An	Chi phí thuê văn phòng	2.165.099.238	-
Công ty cổ phần tập đoàn truyền thông và giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	1.821.613.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	2.373.151.311	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	593.697.000	71.848.500
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	5.795.190.823	21.993.608.691
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng dự án	466.231.818	25.451.573.655
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	12.819.845.455	11.495.301.818
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí dịch vụ quản lý	-	877.281.978
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chi phí dịch vụ hoa hồng, môi giới	-	769.682.981
		294.035.761.762	85.914.103.605

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

Bên liên quan	Bản chất	Năm nay	Năm trước
Mua sắm tài sản cố định			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	8.800.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Mua sắm tài sản cố định	7.920.660.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	Mua sắm tài sản cố định	-	311.172.664
		16.720.660.000	1.311.172.664
Các khoản đi vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Nhận tiền vay	82.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận tiền vay	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Nhận tiền vay	-	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Nhận tiền vay	-	10.000.000.000
Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Nhận tiền vay	16.763.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Nhận tiền vay	-	74.650.000.000
		98.783.000.000	188.650.000.000
Trả nợ gốc vay			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả gốc vay trong năm	82.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả gốc vay trong năm	461.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trả gốc vay trong năm	74.650.000.000	-
Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Trả gốc vay trong năm	16.763.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả gốc vay trong năm	500.000.000	9.500.000.000
		635.633.000.000	9.500.000.000
Doanh thu tài chính			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần	810.082.192	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Lãi cho vay	18.699.994.089	-
Công ty TNHH Đầu tư DIAMOND WESTLAKE	Lãi hợp đồng đặt cọc	120.000.000.000	-
		139.510.076.281	-
Chi phí lãi vay			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	43.223.267.124	50.781.041.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	22.465.753	82.876.712
		43.245.732.877	50.863.917.807
Thanh lý tài sản cố định			
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Thanh lý tài sản cố định	-	303.883.636
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Thanh lý tài sản cố định	1.836.363.636	-
		1.836.363.636	303.883.636

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Bên liên quan	Bản chất	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác kinh doanh			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.555.706.157	173.899.155.458
		4.555.706.157	173.899.155.458
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh			
Công ty cổ phần Bất động sản Fulland	Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
		-	1.219.085.590.755
Chi ủy thác đầu tư và cho vay			
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Chi ủy thác đầu tư và cho vay	684.127.000.000	-
		684.127.000.000	-
Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư và nhận gốc cho vay			
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư và nhận gốc cho vay	684.127.000.000	-
		684.127.000.000	-
Lãi thu được từ cho vay			
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Lãi thu được từ cho vay	18.699.994.089	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi thu được từ cho vay	1.952.054.795	-
		20.652.048.884	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Bản chất	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 31/12/2020 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu cho thuê thương mại	-	2.999.150.779
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	20.733.209.462
Ông Đỗ Văn Trường	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	18.587.626.837
Bà Đỗ Thị Định	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	9.276.205.192
Ông Nguyễn Đình Đức	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	9.457.068.478
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	6.705.553.244
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Phải thu từ bán tài sản khác	-	334.272.000
		-	68.093.085.992
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.576.894.775.249	2.635.282.167.043
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam [Trước đây là Công ty Cổ phần TM Quốc tế - Sunshine]	Trả trước tiền thi công xây dựng	Không còn là Bên liên quan từ 30/9/2021	270.000.000.000
Công ty Cổ phần S-Decore	Trả trước theo hợp đồng thầu	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước tiền phí quản lý	-	1.238.314.573
		2.577.894.775.249	2.906.520.481.616
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	Không còn là công ty liên kết từ 19/11/2021	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu chi hộ tiền lương	-	14.647.521.391
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	108.799.758	105.230.018
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ thu hộ	-	1.725.717
Công ty TNHH Cafe's Plus	Phải thu từ thu hộ	583.698	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Dự thu lãi tiền gửi	105.632.877	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự án	-	60.680.409
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải thu từ thu hộ	-	78.929.457
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư	-	1.247.725.129.775
		215.016.333	2.222.619.216.767

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Bản chất	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới	96.041.893.676	96.232.222.637
	Phải trả mua hàng hóa	18.831.411.041	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải trả công nợ voucher	-	18.242.437.268
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công xây dựng	3.933.148.602	19.096.084.402
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Phải trả dịch vụ thiết bị	5.943.235.555	16.814.133.439
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Phải trả dịch vụ điện, nước văn phòng	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công xây dựng	14.241.830.000	16.010.028.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	-	2.718.818.500
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	8.759.734.136
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả voucher giáo dục	-	2.160.879.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả chi phí dịch vụ suất ăn	150.100.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	1.008.128.000	389.861.069
		140.149.746.874	181.171.188.207
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Ứng trước theo hợp đồng thầu	312.705.798.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Ứng trước theo hợp đồng thầu	4.644.720.000	-
		317.350.518.300	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

	Bản chất	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 31/12/2020
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả lãi vay	-	28.121.041.095
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	144.899.150.784	34.487.891.896
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	6.968.541.683
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.834.572.800
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả dịch vụ khách hàng	-	144.754.113
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả tiền ăn ca thu hộ	13.400.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải trả lãi vay	-	82.876.712
		144.912.550.784	74.639.678.299
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí phải trả chi phí tổng thầu và môi giới	418.983.257.073	614.931.629.167
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay phải trả	-	1.002.739.726
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam [Trước đây là Công ty Cổ phần TM Quốc tế - Sunshine]	Chi phí dịch vụ trích trước	Không còn là Bên liên quan tại từ 30/9/2021	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí phải trả phí vận hành dự án	104.452.800	4.716.713.160
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non	409.242.500	802.939.500
		419.496.952.373	621.454.021.553
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay ngắn hạn	-	274.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
		-	348.650.000.000
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay dài hạn	-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Vay dài hạn	-	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	500.000.000
		-	480.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc được hưởng trong kỳ như sau:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Hội đồng quản trị	-	-
Ban Tổng Giám đốc	5.264.643.150	3.450.081.058
Bà Đỗ Thị Định	1.543.650.326	1.085.081.058
Ông Phan Ích Long	1.205.747.436	532.500.000
Ông Lê Hoàng Nam	175.159.259	chưa là thành viên
Ông Nguyễn Anh Tuấn	1.138.471.733	chưa là thành viên
Ông Nguyễn Thủy Nguyên	597.532.530	chưa là thành viên
Ông Cao Trung Kiên	604.081.866	chưa là thành viên
Bà Đỗ Thu Huyền	Không còn là thành viên	632.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Không còn là thành viên	600.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Không còn là thành viên	600.000.000

(Handwritten signature in blue ink)



(Handwritten signature in blue ink)

Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022