

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	9 - 39

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022.

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 năm 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
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022)

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 03 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính 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 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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính 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 25 tháng 04 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.925.372.228.902	6.873.926.495.743
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.942.352.646.225	377.035.349.830
1. Tiền	111		2.936.352.646.225	327.035.349.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		611.090.387.284	1.056.677.700.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5	495.590.387.284	941.177.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	115.500.000.000	115.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.989.959.402.924	5.004.545.561.619
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	152.623.857.971	177.766.139.052
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.303.602.606.299	3.000.546.951.719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.483.914.899.576	1.680.334.630.757
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	52.687.990.602	148.767.791.615
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.869.951.524)	(2.869.951.524)
IV. Hàng tồn kho	140	11	322.140.894.422	374.640.018.649
1. Hàng tồn kho	141		322.140.894.422	374.640.018.649
VI. Tài sản ngắn hạn khác	150		59.828.898.047	61.027.865.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	18.817.996.065	20.502.515.360
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		40.084.619.656	39.074.184.977
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	926.282.326	1.451.165.308

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 03 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.683.041.426.645	3.404.736.783.159
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		996.792.937.926	995.691.760.454
1.	Phải thu dài hạn khác	216	10	996.792.937.926	995.691.760.454
II.	Tài sản cố định	220		50.508.720.391	52.831.570.847
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	32.679.142.173	33.653.170.921
	- Nguyên giá	222		37.880.726.946	37.747.581.491
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.201.584.773)	(4.094.410.570)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	15	17.829.578.218	19.178.399.926
	- Nguyên giá	228		21.972.334.272	21.972.334.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.142.756.054)	(2.793.934.346)
III.	Bất động sản đầu tư	230	16	174.495.830.757	175.514.284.650
	- Nguyên giá	231		308.867.906.584	308.867.806.878
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(134.372.075.827)	(133.353.522.228)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		1.868.249.331.060	1.827.091.876.219
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.868.249.331.060	1.827.091.876.219
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	492.812.141.912	252.812.141.912
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		240.000.000.000	-
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.187.858.088)	(2.187.858.088)
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		100.182.464.599	100.795.149.077
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	12	100.182.464.599	100.795.149.077
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.608.413.655.547	10.278.663.278.902

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 03 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		6.226.273.931.314	4.033.159.228.283
VII.	Nợ ngắn hạn	310		3.994.625.505.687	3.067.326.026.692
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	181.733.844.970	204.560.214.153
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	712.337.170.159	460.035.124.911
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	114.511.411.591	173.713.809.379
4.	Phải trả người lao động	314		23.421.752.040	53.451.901.674
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	509.498.650.777	469.248.703.508
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	103.975.735.519	77.450.114.080
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	23	725.107.390.339	513.338.195.060
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.624.039.550.292	1.115.527.963.927
VIII.	Nợ dài hạn	330		2.231.648.425.627	965.833.201.591
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		17.900.523.524	18.935.299.488
2.	Phải trả dài hạn khác	337	23	1.990.000.000.000	4.625.000.000
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	222.145.474.093	940.670.474.093
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	1.602.428.010	1.602.428.010
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.382.139.724.233	6.245.504.050.619
I.	Vốn chủ sở hữu	410	27	6.382.139.724.233	6.245.504.050.619
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		51.959.563.213	51.959.563.213
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		829.745.337.847	765.387.248.909
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		765.387.248.909	408.496.303.768
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		64.358.088.938	356.890.945.141
4.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.500.434.823.173	2.428.157.238.497
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		12.608.413.655.547	10.278.663.278.902
(440=300+400)					

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 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 giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Quý 1/2022	Quý 1/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	353.875.709.703	566.729.463.241
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.092.793.630	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		349.782.916.073	566.729.463.241
3. Giá vốn hàng bán	11	29	150.774.400.306	281.618.175.395
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		199.008.515.767	285.111.287.846
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	76.857.769.359	6.566.298.357
6. Chi phí tài chính	22	31	14.649.709.342	100.927.214.753
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.310.206.838	91.929.809.668
7. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	32	8.621.240.801	24.817.658.113
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	81.285.781.915	30.672.312.917
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		171.309.553.068	135.260.400.420
11. Thu nhập khác	31		1.030.937.766	249.081.375
12. Chi phí khác	32		1.173.742.454	339.629.101
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(142.804.688)	(90.547.726)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		171.166.748.380	135.169.852.694
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	34.531.074.766	37.522.290.296
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		136.635.673.614	97.647.562.398
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		64.358.088.938	117.204.657.368
(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		72.277.584.676	(19.557.094.970)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	215	469

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế tới cuối kỳ này	Lũy kế tới cuối kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	171.166.748.380	135.169.852.694
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	3.474.549.510	1.063.756.352
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(76.686.510.757)	(222.537.180.268)
Chi phí lãi vay	06	12.310.206.838	97.737.346.461
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	110.264.993.971	11.433.775.239
Thay đổi các khoản phải thu	09	878.852.371.165	1.537.884.601.912
Thay đổi hàng tồn kho	10	52.499.124.227	137.942.121.258
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.477.010.383.671	(69.009.977.063)
Thay đổi chi phí trả trước	12	2.297.203.773	19.027.971.401
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	445.587.312.716	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(9.285.910.126)	(85.701.627.080)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(94.731.225.227)	(1.202.601.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.862.494.254.170	1.550.374.263.908
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	(57.997.113.258)	(133.657.509.689)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(803.580.268.819)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	68.586.800.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(240.000.000.000)	(95.000.000.000)
5. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	14.413.837.937	58.537.405
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.087.163.544.140)	(160.012.172.284)

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


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế tới cuối kỳ này	Lũy kế tới cuối kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	553.573.376.491	1.166.931.319.319
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(763.586.790.126)	(2.604.166.433.637)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	(210.013.413.635)	(1.437.235.114.318)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i> (50=20+30+40)	50	2.565.317.296.395	(46.873.022.694)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	377.035.349.830	80.572.372.075
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	2.942.352.646.225	33.699.349.381


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 04 năm 2022

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

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 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 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là 632 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 579 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 và kinh doanh chứng khoán.

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.

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.

Ảnh hưởng của COVID-19

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	TP. Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hà Nội	50,99%	50,99%	Kinh doanh chứng khoán

Công ty TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty có các Công ty liên kết 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 Phát Triển S.I	Mũi Né, Bình Thuận	40%	40%	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ GIAI ĐOẠN TÀI CHÍNH

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.

Giai đoạn tài chính

Giai đoạn 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 giai đoạn tài chính. 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 hàng năm. 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 năm 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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 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 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 vốn hóa, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Khác	5

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Chương trình phần mềm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ ba đến năm năm.

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 ngắn hạn và 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.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng 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 sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Trong năm, 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.

Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán

Doanh thu hoạt động kinh doanh 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 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 đầu tư

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Hoạt động bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành chứng khoán

Doanh thu hoạt động bảo lãnh phát hành và đại lý phát hành chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hoàn thành việc thông báo kết quả phát hành chứng khoán.

Doanh thu khác

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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 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 được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 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 năm 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 năm. 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 năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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	319.983.082	1.797.522.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.936.032.663.143	325.237.826.923
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	50.000.000.000
	<u>2.942.352.646.225</u>	<u>377.035.349.830</u>

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - PGD Phạm Hùng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm.

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

Bao gồm các khoản cổ phiếu và trái phiếu mà Công ty Cổ phần chứng khoán KS – công ty con của Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 3 năm 2022. Giá trị ghi nhận tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 là giá mua của các khoản cổ phiếu và trái phiếu.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000
	<u>115.500.000.000</u>	<u>115.500.000.000</u>	<u>115.500.000.000</u>	<u>115.500.000.000</u>

(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa với lãi suất 5,1%/năm.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	119.276.946.441	122.815.405.592
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	33.346.911.530	49.275.268.285
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	-	5.675.465.175
	<u>152.623.857.971</u>	<u>177.766.139.052</u>

Trong đó:

- Phải thu khách hàng các bên liên quan	33.216.525.942	47.709.980.414
---	----------------	----------------

8. TRẢ TRƯỚC CHO 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 (*)	1.880.200.428.728	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản S-Việt Nam (**)	221.120.975.000	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (**)	188.525.411.000	188.525.411.000
Khác	13.755.791.571	14.005.790.470
	<u>2.303.602.606.299</u>	<u>3.000.546.951.719</u>

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	1.880.989.995.691	2.577.894.775.249
---	-------------------	-------------------

(*) 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 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 cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Great Point (ii)	858.820.000.000	658.820.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great (iii)	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (iv)	100.000.000.000	-
Ông Nguyễn Trí Quân (v)	122.000.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (i)	60.572.000.000	60.572.000.000
Phải thu về cho vay dịch vụ ký quỹ	182.522.899.576	942.630.757
	<u>2.483.914.899.576</u>	<u>1.680.334.630.757</u>

Trong đó:

Phải thu về cho vay các bên liên quan	960.000.000.000	960.000.000.000
---------------------------------------	-----------------	-----------------

(i) Phản ánh khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số 02A và số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021.

(ii) Phản ánh các khoản cho Công ty Cổ phần Great Point vay theo Hợp đồng số 011221/HDCV/DIC-GP ngày 29 tháng 12 năm 2021 với lãi suất cho vay là 12,5%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2021.

(iii) Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần Golden Great theo Hợp đồng số 01/2022/HĐV/DIC-GOLDEN GREAT ký ngày 29 tháng 3 năm 2022 với lãi suất cho vay là 13%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 3 năm 2022.

(iv) Phản ánh khoản cho vay Công ty Cổ phần River Wind theo Hợp đồng số 01/2022/HĐV/DIC-RW ký ngày 29 tháng 3 năm 2022 với lãi suất cho vay là 13%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 3 năm 2022.

(v) Phản ánh khoản cho vay Ông Nguyễn Trí Quân theo Hợp đồng số 012022/HDCV/DIC-NTQ ký ngày 18 tháng 3 năm 2022 với lãi suất cho vay là 13%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 18 tháng 3 năm 2022.

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu về cổ tức	-	1.908.147.256
Phải thu về lãi cho vay	46.517.547.397	451.246.575
Tạm ứng	809.910.239	440.050.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.360.532.966	5.968.347.784
	52.687.990.602	148.767.791.615
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (i)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc ký cược ký quỹ dài hạn	5.459.001.043	5.288.535.193
Phải thu dài hạn khác	1.265.936.883	335.225.261
	996.792.937.926	995.691.760.454
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	22.246.194.344	3.731.285.018

(i) Phải thu dài hạn khác với 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 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:

- 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 B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty.
- Công ty 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.
- 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.
- Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty 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.

Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	322.140.894.422	-	374.029.268.650	-
Hàng hóa	-	-	610.749.999	-
	322.140.894.422	-	374.640.018.649	-

Thành phẩm bất động sản phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho do giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính cao hơn giá gốc.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	5.051.544.631	10.640.183.308
Chi phí hỗ trợ lãi suất	2.278.238.295	3.030.580.433
Chi phí quà tặng	2.260.280.000	2.700.430.000
Chi phí thuê mặt bằng	5.291.504.352	-
Chi phí khác	3.936.428.787	4.131.321.619
	18.817.996.065	20.502.515.360
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới (*)	93.725.823.467	99.524.072.281
Chi phí khác	6.456.641.132	1.271.076.796
	100.182.464.599	100.795.149.077

(*) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí quà tặng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.

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

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.173.074.570	412.886.673	-	760.187.897
Thuế GTGT	-	69.161.879	91.277.642	22.115.763
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	62.053.211	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	72.058.861	-	143.978.666
	1.451.165.308	616.160.624	91.277.642	926.282.326
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	3.812.738.021	2.881.827.703	2.200.335.165	4.494.230.559
Thuế thu nhập doanh nghiệp	157.589.988.346	34.531.074.766	94.731.225.227	97.389.837.885
Thuế thu nhập cá nhân	12.311.083.012	3.360.038.958	3.043.778.823	12.627.343.147
Thuế khác	-	7.000.000	7.000.000	-
	173.713.809.379	40.779.941.427	99.982.339.215	114.511.411.591

(*) 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 năm.

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐÌNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	4.770.482.036	32.181.726.728	795.372.727	37.747.581.491
Tăng trong kỳ	133.145.455	-	-	133.145.455
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	4.903.627.491	32.181.726.728	795.372.727	37.880.726.946
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	2.632.070.285	1.323.036.771	139.303.514	4.094.410.570
Khấu hao trong kỳ	317.574.596	773.799.635	15.799.972	1.107.174.203
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.949.644.881	2.096.836.406	155.103.486	5.201.584.773
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	2.138.411.751	30.858.689.957	656.069.213	33.653.170.921
Tại ngày cuối kỳ	1.953.982.610	30.084.890.322	640.269.241	32.679.142.173

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Tổng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu kỳ	<u>21.972.334.272</u>	<u>21.972.334.272</u>
Số dư cuối kỳ	<u>21.972.334.272</u>	<u>21.972.334.272</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu kỳ	2.793.934.346	2.793.934.346
Khấu hao trong năm	<u>1.348.821.708</u>	<u>1.348.821.708</u>
Số dư cuối kỳ	<u>4.142.756.054</u>	<u>4.142.756.054</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu kỳ	<u>19.178.399.926</u>	<u>19.178.399.926</u>
Số dư cuối kỳ	<u>17.829.578.218</u>	<u>17.829.578.218</u>

16. 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	<u>258.642.782.221</u>	<u>50.225.024.657</u>	<u>308.867.806.878</u>
Tăng trong năm	51.827	47.879	99.706
Số dư cuối kỳ	<u>258.642.834.048</u>	<u>50.225.072.536</u>	<u>308.867.906.584</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	<u>83.673.484.125</u>	<u>49.680.038.103</u>	<u>133.353.522.228</u>
Khấu hao trong kỳ	<u>1.002.213.060</u>	<u>16.340.539</u>	<u>1.018.553.599</u>
Số dư cuối kỳ	<u>84.675.697.185</u>	<u>49.696.378.642</u>	<u>134.372.075.827</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	<u>174.969.298.096</u>	<u>544.986.554</u>	<u>175.514.284.650</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>173.967.136.863</u>	<u>528.693.894</u>	<u>174.495.830.757</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine City Sài Gòn (*)	1.868.199.331.060	1.827.091.876.219
Dự án khác	50.000.000	-
	<u>1.868.249.331.060</u>	<u>1.827.091.876.219</u>

(*) 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 City Sài Gòn, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua hoặc cho thuê.

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 chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát Triển S.I [trước đây là Công ty TNHH Phát triển S.I] (i)	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.187.858.088)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
Công ty Cổ phần Thiên Hải	255.000.000.000	(2.187.858.088)	255.000.000.000	(2.187.858.088)

(i) Trong kỳ, Công ty đã hoàn Thành việc chuyển nhượng 20.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I, tương ứng với 40% cổ phần của công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành Công ty liên kết của Công ty từ ngày 13 tháng 1 năm 2022.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	114.873.304.717	114.873.304.717	114.873.304.717	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.830.422.000	14.830.422.000	14.241.830.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	3.933.148.602	3.933.148.602	3.933.148.602	3.933.148.602
Các đối tượng khác	37.601.027.800	37.601.027.800	61.015.988.983	61.015.988.983
	181.733.844.970	181.733.844.970	204.560.214.153	204.560.214.153
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan	140.801.224.929	140.801.224.929	140.651.760.760	140.651.760.760

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (i)	312.705.798.300	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD (ii)	305.000.000.000	-
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư KSFINANCE (iii)	11.477.472.440	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn	71.594.892.643	138.269.088.172
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	6.914.286.776	4.415.518.439
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
	712.337.170.159	460.035.124.911

Trong đó:

Trả trước của Bên liên quan	622.350.518.300	317.350.518.300
(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 đóng vai trò nhà thầu phụ.	
(ii)	Phản ánh khoản trả trước theo hợp đồng số 01/2022/HĐKT/UNC-DYNAMIC – từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ UNICLOUD để mua sàn thương mại tòa S1 - Dự án Sunshine City Sài Gòn.	
(iii)	Phản ánh khoản trả trước liên quan tới hợp đồng thuê văn phòng của Công ty Cổ phần Đầu tư KSFINANCE và Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFiance.	

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	462.233.356.927	449.355.029.132
Trích trước liên quan tới dịch vụ chứng khoán	41.399.475.462	-
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	4.894.519.135	17.379.068.790
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	833.897.050	1.623.018.080
Khác	137.402.203	891.587.506
	509.498.650.777	469.248.703.508
Trong đó:		
Phải trả người bán là các bên liên quan	380.105.916.860	380.515.159.360

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	7.061.839.129	8.562.957.772
Phí dịch vụ chứng khoán	96.913.896.390	68.887.156.308
	103.975.735.519	77.450.114.080
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	17.900.523.524	18.935.299.488
	17.900.523.524	18.935.299.488

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải trả về hợp tác đầu tư trái phiếu	306.847.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (i)	260.650.000.000	260.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	30.500.000.000	144.899.150.784
Kinh phí bảo trì (iii)	96.233.814.667	75.620.318.822
Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán	18.195.365.350	9.502.641.912
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	3.319.345.613	6.950.041.121
Phải trả phí giao dịch chứng khoán	-	4.792.413.741
Các khoản phải trả khác	9.361.864.709	10.923.628.680
	725.107.390.339	513.338.195.060
Dài hạn		
Phải trả về hợp tác đầu tư dự án (v)	1.990.000.000.000	-
Phải trả dài hạn khác	-	4.625.000.000
	1.990.000.000.000	4.625.000.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	45.678.447.398	144.912.550.784
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan	-	-

(i) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc 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 - Công ty con của Công ty 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 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 chuyển cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty 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.

(iii) 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.

(iv) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng, bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.

(v) Phản ánh các khoản phải trả về hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An, Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ, Công ty TNHH Thiết kế kiến trúc Tân Trường Giang và Công ty TNHH Dịch vụ thương mại Minerva Land để hợp tác đầu tư vào dự án Sunshine City của Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty trong thời hạn 3 năm. Lợi nhuận phân chia dựa theo tỷ lệ vốn góp của mỗi bên và lợi nhuận của dự án nhưng không thấp hơn lợi ích tăng thêm tối thiểu là 12%/năm.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các thành phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	609.758.917.712	609.758.917.712	4.753.573.376.491	4.245.061.790.126	1.118.270.504.077	1.118.270.504.077
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	435.746.033.820	435.746.033.820	45.048.790.126	45.061.790.126	435.733.033.820	435.733.033.820
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain (ii)	114.012.883.892	114.012.883.892	435.698.631	-	114.448.582.523	114.448.582.523
Công ty CP tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iii)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc Đại Tân Phát	-	-	1.500.000.000.000	1.500.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Đảo Ngọc	-	-	1.300.000.000.000	1.300.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần KSINVEST	-	-	1.407.001.000.000	1.400.000.000.000	7.001.000.000	7.001.000.000
Vay các đối tượng khác	-	-	401.087.887.734	-	401.087.887.734	401.087.887.734
Vay dài hạn đến hạn trả	505.769.046.215	505.769.046.215	-	-	505.769.046.215	505.769.046.215
	1.115.527.963.927	1.115.527.963.927	4.753.573.376.491	4.245.061.790.126	1.624.039.550.292	1.624.039.550.292

(i) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic Innovation”) - Công ty con của Công ty 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 kế 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 Dynamic Innovation được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Dynamic Innovation 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 Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- 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 Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- 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 Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Công ty con của Công ty vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH Woori được Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain được bảo lãnh từ Ngân hàng TNHH Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên theo Hợp đồng vay số HĐCV-DN 01 ngày 30 tháng 12 năm 2021 với kỳ hạn cho vay là 364 ngày, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn bù đắp đầu tư và kinh doanh trái phiếu Chính phủ hoặc chứng chỉ tiền gửi. Khoản vay được trả vào thời điểm đáo hạn, lãi vay được trả hàng quý với lãi suất 1,44%/năm.

(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND, khoản vay này được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau sáu tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay với lãi suất 5,2%/năm.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	718.525.000.000	727.914.520.308	727.914.520.308
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	718.525.000.000	727.914.520.308	727.914.520.308
	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	718.525.000.000	727.914.520.308	727.914.520.308
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	505.769.046.215	505.769.046.215			505.769.046.215	505.769.046.215
<i>Vay dài hạn</i>	505.769.046.215	505.769.046.215			505.769.046.215	505.769.046.215
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	940.670.474.093	940.670.474.093			222.145.474.093	222.145.474.093

(i) Số dư vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30 tháng 5 năm 2020. Các khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn 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 số 26.

- Đối với hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, 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%/năm đến 12%/năm và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- Đối với hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Lãi suất khoản vay được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.

27. 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	(1.317.377.797.821)	408.496.303.768	291.023.718.048	1.882.142.223.995
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Trích quỹ trong năm (ii)	-	10.828.566.632	(10.828.566.632)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.719.511.773	47.776.145.404	415.495.657.177
Giảm do thoái công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (i)	-	41.130.996.581	-	2.377.927.609.336	2.419.058.605.917
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Số dư đầu kỳ này	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	64.358.088.938	72.277.584.676	136.635.673.614
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	51.959.563.213	829.745.337.847	2.500.434.823.173	6.382.139.724.233

(i) Phản ánh khoản phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KS và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung.

(ii) Phản ánh khoản trích quỹ dự phòng tài chính và rủi ro nghiệp vụ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
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 điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.000.000.000.000 VND).

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54%	1.627.218.600.000	54%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4%	127.218.600.000	4%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	42%	1.245.562.800.000	42%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

28. DOANH THU

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	74.613.600.824	197.929.541.156
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	2.228.031.560	368.799.922.085
Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán	102.464.670.807	-
Doanh thu từ các dịch vụ chứng khoán	167.294.908.535	-
Doanh thu hoạt động khác	3.181.704.347	-
	<u>349.782.916.073</u>	<u>566.729.463.241</u>
Trong đó		
- Doanh thu với bên liên quan	194.909.843.214	368.402.622.080

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	54.868.148.096	136.155.355.663
Giá vốn hoạt động môi giới chứng khoán	87.913.624.822	-
Giá vốn dịch vụ chứng khoán	758.853.564	-
Giá vốn hoạt động cho thuê	2.014.774.193	145.462.819.732
Giá vốn khác	5.218.999.631	-
	<u>150.774.400.306</u>	<u>281.618.175.395</u>

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Lãi chuyển nhượng cổ phần và vốn góp	-	-
Lãi tiền gửi, cho vay	24.172.733.594	2.010.592.200
Thu lãi từ đặt cọc cổ phần	31.455.986.299	-
Lãi phát sinh từ tài sản tài chính	21.057.790.864	-
Lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	4.555.706.157
Doanh thu hoạt động tài chính khác	171.258.602	-
	<u>76.857.769.359</u>	<u>6.566.298.357</u>

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Chi phí lãi vay	12.310.206.838	91.929.809.668
Chi phí lợi nhuận hợp tác đầu tư	1.614.246.577	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	5.807.536.793
Khác	725.255.927	3.189.868.292
	<u>14.649.709.342</u>	<u>100.927.214.753</u>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	5.968.106.161	15.037.652.161
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.137.312.193	5.211.216.190
- Chi phí nhân viên kinh doanh	664.865.620	-
- Chi phí khác	850.956.827	4.568.789.762
	8.621.240.801	24.817.658.113
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	65.965.952.769	26.743.716.418
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.429.758.828	2.628.311.030
- Chi phí khác	3.890.070.318	1.300.285.469
	81.285.781.915	30.672.312.917

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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	34.531.074.766	37.522.290.296
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	34.531.074.766	37.522.290.296

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 1/2022 VND	Quý 1/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	64.358.088.938	117.204.657.368
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	64.358.088.938	117.204.657.368
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	300.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	215	469

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 và năm 2021. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" Công ty mẹ có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

35. 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 03 năm 2022 khoảng 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 94,7 tỷ VND).

Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty 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 03 năm 2022 khoảng 6.608 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 6.608 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 03 năm 2022, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 384.970.055 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 384.970.055 VND).

36. 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 năm:

<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	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	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 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	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property	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 Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	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 TNHH Cafe's Plus	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	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 TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
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 Lê Thị Tuyết	Liên quan tới thành viên quản lý chủ chốt
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc

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

Bên liên quan	Bản chất	Quý 1/2022	Quý 1/2021
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu dịch vụ CK	8.054.795.685	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu cho thuê sàn thương mại	-	368.000.000.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ CK	604.111.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ CK	16.287.671.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ CK	20.150.383.562	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ CK	20.773.970.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ CK	97.872.899.529	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu dịch vụ CK	4.530.820.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ CK	1.997.260.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại và CK	24.902.016.000	402.622.080
		195.173.926.776	368.402.622.080
Mua hàng hóa, dịch vụ			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	2.260.781.449	428.544.238
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	-	87.960.445
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công	2.697.065.708	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Mua thiết bị văn phòng, tài sản cố định	106.781.818	54.783.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	1.625.659.317	126.763.636
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	544.992.593	-
		7.235.280.885	698.051.319

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc giai đoạn tài chính:

	Bản chất	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu dịch vụ chứng khoán	31.390.989.053	26.784.882.714
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	9.421.780.100
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu dịch vụ chứng khoán	532.000	5.543.279.400
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu dịch vụ chứng khoán	128.000	3.514.172.900
Công ty cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phải thu dịch vụ chứng khoán	1.624.767.300	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải thu dịch vụ chứng khoán	200.109.589	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	1.109.589.000
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	589.262.700
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	443.835.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	303.178.600
		33.216.525.942	47.709.980.414
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	1.880.200.428.728	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Trả trước tiền thi công xây dựng	789.566.963	-
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước tiền quản lý	-	-
		1.880.989.995.691	2.577.894.775.249
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu cho vay	960.000.000.000	960.000.000.000
		960.000.000.000	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	2.848.934.071	2.848.934.071
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ đặt cọc	19.397.260.273	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ thu hộ	-	662.071.345
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	-	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	105.632.877
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán	-	5.263.269
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước văn phòng	-	583.698
		22.246.194.344	3.731.285.018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Bản chất	Tại ngày 31/03/2022	Tại ngày 01/01/2022
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	18.831.411.041	18.831.411.041
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	96.041.893.676	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	14.830.422.000	14.241.830.000
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	3.539.595.555	5.943.235.555
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí quản lý vận hành	1.017.093.080	1.008.128.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	Phải trả chi phí thi công dự án	1.912.830.965	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận	Phải trả phí vận hành dự	-	423.390.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	694.830.010	150.100.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	-	78.623.886
		140.801.224.929	140.651.760.760
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng	312.705.798.300	312.705.798.300
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Ứng trước theo hợp đồng	305.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
		622.350.518.300	317.350.518.300
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	45.667.247.398	144.899.150.784
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	11.200.000	13.400.000
		45.678.447.398	144.912.550.784
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	380.105.916.860	380.105.916.860
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non	-	409.242.500
		380.105.916.860	380.515.159.360


Trần Thị Hằng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2022