

Deloitte.

2eae3210-8
429-4c89-8
166-31ba4e
88badf P

Digitally signed by
2eae3210-8429-4c89-8166-31
ba4e88badf
DN:
CN=2eae3210-8429-4c89-816
6-31ba4e88badf
Reason: I am the author of this
document
Date: 2022.08.29 11:36:48

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 33



KII
ĐE
VII
VIG

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Chủ tịch
Thành viên
Thành viên
Thành viên
Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định
Ông Phan Ích Long
Ông Lê Hoàng Nam
Bà Nguyễn Thủy Nguyên
Ông Nguyễn Anh Tuấn

Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, *U*



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2022, từ trang 04 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 0891-2018-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCETầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng,
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01a-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

		Đơn vị: VND		
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.536.546.738.859	1.775.589.970.685
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	17.823.092.323	60.877.256.077
1. Tiền	111		7.823.092.323	10.877.256.077
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	50.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.440.040.721.140	1.630.410.676.243
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	30.816.175.169	47.546.612.464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	362.069.107.868	423.073.635.498
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	29.641.935.824	142.088.379.805
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.058.497.721)	(2.869.951.524)
III. Hàng tồn kho	140	9	70.497.353.630	74.863.780.805
1. Hàng tồn kho	141		70.497.353.630	74.863.780.805
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.185.571.766	9.438.257.560
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.679.904.601	824.089.409
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.457.005.460	8.291.922.229
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	48.661.705	322.245.922
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.293.570.633.559	2.717.568.668.272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.625.139.273	4.625.139.273
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	4.625.139.273	4.625.139.273
II. Tài sản cố định	220		29.629.724.548	30.458.477.761
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	28.347.404.912	29.659.299.678
- Nguyên giá	222		31.165.742.335	30.895.832.183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.818.337.423)	(1.236.532.505)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.282.319.636	799.178.083
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(317.680.364)	(200.821.917)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	3.879.399.345	3.963.166.448
- Nguyên giá	231		133.084.977.123	133.084.877.417
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(129.205.577.778)	(129.121.710.969)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	3.254.569.656.705	2.677.904.591.912
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.010.092.450.000	2.425.092.450.000
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		(10.522.793.295)	(2.187.858.088)
V. Tài sản dài hạn khác	260		866.713.688	617.292.878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		866.713.688	617.292.878
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.830.117.372.418	4.493.158.638.957

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

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

MẪU SỐ B 01a-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

		Đơn vị: VND		
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.076.301.425.105	769.136.507.588
I. Nợ ngắn hạn	310		1.056.966.634.174	748.156.106.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	72.099.309.253	98.642.609.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	272.170.167.071	321.766.036.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	40.476.350.439	115.663.428.849
4. Phải trả người lao động	314		6.436.739.786	11.158.695.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	94.249.001.350	84.026.096.680
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	3.636.443.926	528.164.572
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	327.898.622.349	56.371.074.198
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	240.000.000.000	60.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		19.334.790.931	20.980.401.084
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	13.175.640.317	15.296.301.664
2. Phải trả dài hạn khác	337	18	5.100.051.194	4.625.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1.059.099.420	1.059.099.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.753.815.947.313	3.724.022.131.369
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.753.815.947.313	3.724.022.131.369
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		753.815.947.313	724.022.131.369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		724.022.131.369	272.200.400.136
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		29.793.815.944	451.821.731.233

TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN
(440=300+400)

4.830.117.372.418

4.493.158.638.957

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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

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

MẪU SỐ B 02a-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	114.099.973.071	423.975.184.309
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		114.099.973.071	423.975.184.309
3. Giá vốn hàng bán	11	25	86.246.085.513	219.752.115.528
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		27.853.887.558	204.223.068.781
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	63.477.575.786	385.537.371.377
6. Chi phí tài chính	22	28	15.752.533.508	91.506.276.110
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.417.598.301	65.669.655.912
7. Chi phí bán hàng	25	29	1.871.283.575	6.655.483.880
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	30.082.182.442	38.468.907.979
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		43.625.463.819	453.129.772.189
10. Thu nhập khác	31		284.124.366	215.559.058
11. Chi phí khác	32		5.083.707.587	1.502.093.201
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		(4.799.583.221)	(1.286.534.143)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		38.825.880.598	451.843.238.046
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	9.032.064.654	90.578.239.944
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		29.793.815.944	361.264.998.102



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCETầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng,
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 03a-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	38.825.880.598	451.843.238.046
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.782.530.174	136.146.782.325
Các khoản dự phòng	03	8.523.481.404	2.873.571.955
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(63.477.575.786)	(380.939.094.795)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	7.417.598.301	75.827.835.603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.928.085.309)	285.752.333.134
Thay đổi các khoản phải thu	09	82.180.350.988	1.389.702.836.879
Thay đổi hàng tồn kho	10	4.366.427.175	18.084.821.215
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	70.018.654.429	(214.455.659.787)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(3.105.236.002)	(225.153.063)
Tiền lãi vay đã trả	14	(135.844.877)	(62.795.659.402)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(84.762.654.696)	(17.447.082.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	61.633.611.708	1.398.616.436.766
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	(274.910.152)	(31.386.197.637)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	41.500.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(320.000.000.000)	(2.080.000.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.205.015.040.000
5. Tiền thu lãi cho vay	27	35.587.134.690	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(284.687.775.462)	135.128.842.363

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

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

MẪU SỐ B 03a-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước	Đơn vị: VND	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Tiền thu từ đi vay	33	184.625.000.000	238.783.000.000		
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.625.000.000)	(1.728.222.789.825)		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	180.000.000.000	(1.489.439.789.825)		
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(43.054.163.754)	44.305.489.304		
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60.877.256.077	4.197.618.702		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	17.823.092.323	48.503.108.006		

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thương) 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 tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 179 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 168 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 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 riêng giữa niên độ

Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng Nguyên tắc về việc chuyển nhượng vốn góp số 02/2020/PT-SI ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và liên đới Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và ông Dương Văn Phúc (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển S.I (nay là Công ty Cổ phần Phát triển S.I) - chủ đầu tư dự án sân golf và khu resort tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I từ ông Dương Văn Phúc với giá nhận chuyển nhượng là 585.000.000.000 VND theo 02 giai đoạn sau:

- Ngày 13 tháng 01 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần theo Phụ lục Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng phần vốn góp số 07/2021/PT-SI ký ngày 06 tháng 01 năm 2022;
 - Ngày 05 tháng 5 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25% cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 004/2022/HĐCNCP/DVP-KSF ký ngày 05 tháng 5 năm 2022.
- Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 65%.



Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 6 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	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%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được soát xét.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn 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.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

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 ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc 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 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"); hàng hóa sử dụng cho mục đích chuyển mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến các chi phí sửa chữa mặt bằng cho thuê hoạt động.

Hàng tồn kho được kế 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 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.

Thuế tài sản

Tất cả các khoản thuế tại Công ty được xem là thuế 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 thuế được xem là thuế 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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 giá mua 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:

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

Bất động sản đầu tư

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

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ dự án Sunshine Riverside 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Trong kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 hình thành từ dự án Sunshine Riverside. 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.

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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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 thuận.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	1.101.962.690	1.757.310.895
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.721.129.633	9.119.945.182
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	50.000.000.000
	17.823.092.323	60.877.256.077

(*) Các khoản tương đương tiền phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - Phòng giao dịch Phạm Hùng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,4%/năm.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	29.050.910.544	41.871.147.289
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	1.765.264.625	5.675.465.175
	30.816.175.169	47.546.612.464

Trong đó:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

589.262.700

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (*)	187.948.320.520	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	14.002.176.424	13.427.249.498
	362.069.107.868	423.073.635.498

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

1.000.000.000

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	960.000.000.000	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60.572.000.000	60.572.000.000
Trong đó:	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000
Phải thu từ các bên liên quan vay ngắn hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	960.000.000.000	960.000.000.000

(*) Phản ánh khoản phải thu từ cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng ("các bên nhận đặt cọc") vay với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi các 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 cho Công ty theo phụ lục hợp đồng số 02A và phụ lục số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi cho vay	27.976.808.220	-
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.665.127.604	2.088.379.805
	29.641.935.824	142.088.379.805
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.625.139.273	4.625.139.273
	4.625.139.273	4.625.139.273

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

28.045.482.013 215.016.333

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ VND		Số đầu kỳ VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	59.958.031.447	-	74.301.380.806	-
Hàng hóa	567.329.230	-	562.399.999	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.971.992.953	-	-	-
	70.497.353.630	-	74.863.780.805	-

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, thành phẩm bất động sản bao gồm 6 căn hộ và 10 căn shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside đang được sử dụng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba.

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

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	44,155,184	-	(17,609,242)	26,545,942
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216,037,527	216,037,527	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	62,053,211	62,053,211	-	-
Thuế khác			22,115,763	22,115,763
	322,245,922	278,090,738	4,506,521	48,661,705
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	9,510,313,340	9,510,313,340	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115,663,428,849	9,032,064,654	84,780,263,938	39,915,229,565
Thuế thu nhập cá nhân	-	3,589,612,974	3,388,554,645	201,058,329
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	576,146,424	216,083,879	360,062,545
Thuế khác	-	4,000,000	4,000,000	-
	115,663,428,849	22,712,137,392	97,899,215,802	40,476,350,439

(*) Phần ảnh hưởng 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.

11. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
Tăng trong kỳ	269.910.152	-	269.910.152
Số dư cuối kỳ	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
Khấu hao trong kỳ	58.302.584	1.523.502.334	1.581.804.918
Số dư cuối kỳ	107.031.824	2.711.305.599	2.818.337.423
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	525.376.215	29.133.923.463	29.659.299.678
Tại ngày cuối kỳ	736.983.783	27.610.421.129	28.347.404.912

12. TẶNG, 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	82.859.852.714	50.225.024.703	133.084.877.417
Điều chỉnh khác	51.827	47.879	99.706
Số dư cuối kỳ	82.859.904.541	50.225.072.582	133.084.977.123
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	79.441.672.866	49.680.038.103	129.121.710.969
Khấu hao trong kỳ	51.233.002	32.633.807	83.866.809
Số dư cuối kỳ	79.492.905.868	49.712.671.910	129.205.577.778
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	3.418.179.848	544.986.600	3.963.166.448
Tại ngày cuối kỳ	3.366.998.673	512.400.672	3.879.399.345

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	3.010.092.450.000	(7.564.335.215)	2.425.092.450.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	585.000.000.000	(7.564.335.215)	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
	3.265.092.450.000	(10.522.793.295)	2.680.092.450.000	(2.187.858.088)

- (i) Như trình bày Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.
- (ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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.

Tình hình hoạt động của Công ty con trong kỳ như sau:

Kỳ này Kỳ trước

Công ty con	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa là công ty con

Giao dịch và số dư chủ yếu giữa Công ty và các công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 32.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.831.411.041	18.831.411.041	18.831.411.041	18.831.411.041
Công ty Cổ phần Sunshine Marina	14.830.422.000	14.830.422.000	14.241.830.000	14.241.830.000
Nha Trang 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 Đầu tư B&B	5.529.903.687	5.529.903.687	6.529.903.687	6.529.903.687
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace	2.146.124.191	2.146.124.191	10.462.124.191	10.462.124.191
Các đối tượng khác	20.265.506.483	20.265.506.483	38.081.399.170	38.081.399.170
	72.099.309.253	72.099.309.253	98.642.609.940	98.642.609.940

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 32)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	37.594.981.643	43.099.725.198
	37.594.981.643	43.099.725.198

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (*)	261.721.607.003	312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	5.813.864.262	4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.634.695.806	4.644.720.000
	272.170.167.071	321.766.036.739

Trong đó:

Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh số 32)

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	266.356.302.809	317.350.518.300

(*) Phần ảnh 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.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	81.564.059.242	82.403.078.600
Trích trước chi phí lãi vay	6.085.041.095	-
Trích trước chi phí sửa chữa mặt bằng cho thuê	5.766.003.963	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	833.897.050	1.623.018.080
	94.249.001.350	84.026.096.680

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	397.836.232	528.164.572
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.238.607.694	-
	3.636.443.926	528.164.572
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	13.175.640.317	15.296.301.664
	13.175.640.317	15.296.301.664

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	48.817.825.386	43.819.690.805
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iii)	5.506.298.229	6.950.041.121
Các khoản phải trả khác	8.574.498.734	5.601.342.272
	327.898.622.349	56.371.074.198
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.100.051.194	4.625.000.000
	5.100.051.194	4.625.000.000

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)

13.400.000

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I như trình bày tại Thuyết minh 01.

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

(iii) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 02 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Riverside, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		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
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	4.625.000.000	4.625.000.000	-	-
	60.000.000.000	60.000.000.000	184.625.000.000	4.625.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000

- (i) 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 theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm 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, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Phụ lục số 01 ngày 19 tháng 5 năm 2022. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5,2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với hạn mức tối đa là 220.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	VND		Tổng cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>			
Số dư đầu năm	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	451.821.731.233	451.821.731.233
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
<i>Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Lợi nhuận trong kỳ	-	29.793.815.944	29.793.815.944
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	753.815.947.313	3.753.815.947.313

Vốn điều lệ

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 30 tháng 6 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		Số đầu kỳ %	Số đầu kỳ %
	Số cuối kỳ VND	%		
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100,00%	3.000.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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.

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuế ngoài

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tổng số tiền thuế tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuế hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	22.115.074.130	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	87.488.045.660	2.880.500.360
Trên 5 năm	77.019.435.531	28.144.066.874
	186.622.555.321	31.744.692.324

Các khoản thanh toán thuế hoạt động thể hiện:

- Tiền thuế 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/HĐTP-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuế tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được xác định theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.
- Các khoản tiền thuê phần diện tích tại các địa điểm tại thành phố Hà Nội bao gồm: Tòa nhà số 23-23A Phố Phan Đình Phùng, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình; số 408 đường Xã Đàn, phường Nam Đồng, quận Đống Đa; và số 55 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng. Thời hạn thuê theo các hợp đồng là từ 5 đến 10 năm.

23. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chủ yếu liên quan đến hoạt động này. Trong kỳ, Công ty đã tận dụng nguồn lực sẵn có để thực hiện thêm một số hoạt động kinh doanh phụ như dịch vụ thầu phụ, cho thuê mặt bằng,.... Doanh thu, giá vốn của từng hoạt động được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24 và 25.

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong kỳ này và kỳ trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	70.355.732.682	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	21.800.000.000	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.906.156.710	22.655.572.809
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	7.483.662.815	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	211.008.000	368.512.815.147
Doanh thu bán hàng	-	23.294.656.946
Doanh thu khác	2.343.412.864	9.512.139.407
	114.099.973.071	423.975.184.309

Trong đó

Doanh thu với bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh số 32)

70.576.022.343

374.072.635.904

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	56.284.682.876	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	14.897.292.286	52.145.291.879
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	7.415.002.564	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn	5.285.336.893	-
Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư (i)	83.770.079	136.000.860.979
Giá vốn bán hàng	-	22.908.259.980
Giá vốn khác	2.280.000.815	8.697.702.690
	86.246.085.513	219.752.115.528

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	27.656.131.879	38.190.475.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	73.291.985.356	44.974.274.503
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.782.530.174	136.146.782.325
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	188.546.197	1.841.474.586
Chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(828.221.957)
Chi phí khác	937.008.565	962.384.292
	103.856.202.171	221.287.168.837

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	38.825.880.598	451.843.238.046
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	(6.257.285.053)	161.389.525.746
- Hoạt động khác	45.083.165.651	290.453.712.300
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	6.334.442.673	1.047.961.674
Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	45.160.323.271	452.891.199.720
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(6.257.285.053)	161.389.525.746
- Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20% (*)		
- Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế suất 20%	51.417.608.324	291.501.673.974
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	9.032.064.654	90.578.239.944

31. 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 30 tháng 6 năm 2022 với tổng số tiền khoảng 84,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 94,7 tỷ VND).



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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này	Kỳ trước
Cung cấp dịch vụ	70.576.022.343	374.072.635.904
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	70.355.732.682	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	211.008.000	512.815.147
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	9.281.661	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	-	368.000.000.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	5.559.820.757
Doanh thu hoạt động tài chính	59.720.847.387	6.507.760.952
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	59.506.849.314	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	213.998.073	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	-	4.555.706.157
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	1.952.054.795
Mua hàng hóa, dịch vụ	14.607.355.058	8.717.273.660
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	5.766.003.963	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	4.205.988.990	4.064.146.025
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	3.126.151.366	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicolor	560.500.000	311.413.046
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	544.992.593	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	403.718.146	817.643.368
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	-	1.372.680.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	-	1.200.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	-	593.697.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	-	357.694.221

250
10
10
10
10
10

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Mua sắm tài sản cố định	269.910.152	16.720.660.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Uniclouid	169.350.000	7.920.660.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	100.560.152	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	8.800.000.000
Vay trong năm	-	98.783.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Homes	-	82.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	-	16.763.000.000
Trả nợ gốc vay	-	253.933.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	80.000.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Homes	-	82.020.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	-	16.763.000.000
Chi phí lãi vay	-	24.699.945.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	24.677.479.453
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	22.465.753

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

Nội dung số dư	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	10.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	439.262.700	589.262.700
Ông Lê Hoàng Nam	439.262.700	589.262.700
Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	-

Nội dung số dư	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.569.926.926	1.000.000.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	1.569.926.926	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	960.000.000.000	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	28.045.482.013	215.016.333
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	27.976.808.220	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	49.408.040	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	19.265.753	105.632.877
Công ty TNHH Café's plus	-	583.698
Người mua trả tiền trước	266.356.302.809	317.350.518.300
Công ty cổ phần Sunshine Homes	261.721.607.003	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.634.695.806	4.644.720.000
Phải trả người bán ngắn hạn	37.594.981.643	43.099.725.198
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	14.830.422.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicolor	-	5.943.235.555
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	-	150.100.000
Phải trả ngắn hạn khác	24.220.000	13.400.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	24.220.000	13.400.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	6.175.246.463	409.242.500
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	5.766.003.963	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	409.242.500	409.242.500

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

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

Hội đồng Quản trị Ban Tổng Giám đốc	Kỳ này		Kỳ trước	
	VND	VND	VND	VND
Bà Đỗ Thị Định	770.174.744	2.583.186.834	681.514.177	2.715.809.218
Ông Phan Ích Long	663.900.000		552.980.769	
Bà Nguyễn Thủy Nguyễn	638.725.626		-	
Ông Nguyễn Anh Tuấn	270.386.464		-	
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000		-	
Ông Cao Trung Kiên	60.000.000		-	
Ông Nguyễn Thanh Hưng	60.000.000		-	
Bà Đỗ Thu Huyền	-		790.384.615	
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	-		596.503.731	
Ông Lê Hoàng Nam	-		94.425.926	
Ban Kiểm soát	120.000.000		-	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000		-	
Ông Phạm Văn Trọng	30.000.000		-	
Bà Vũ Thị Thủy Nga	30.000.000		-	

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ bao gồm 140 tỷ VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2021. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022