

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

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

**Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc**  
**ngày 30 tháng 9 năm 2021**

---

Tháng 10 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm  
Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 39

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFINANCE (trước đây là “Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng”) (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho Quý 3 năm 2021 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

##### **Hội đồng Quản trị**

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

##### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 25 tháng 10 năm 2021

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số liệu tại ngày 30.09.2021	Số liệu tại ngày 31.12.2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.084.480.069.880</b>	<b>3.144.408.650.568</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>77.062.086.124</b>	<b>4.197.618.702</b>
1. Tiền	111		12.062.086.124	1.797.618.702
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.000.000.000	2.400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.925.076.932.784</b>	<b>3.051.622.253.460</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	206.585.438.779	208.167.015.817
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	510.935.108.251	513.411.542.267
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7		41.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.209.577.287.687	2.288.543.695.376
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.020.901.933)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>80.965.139.997</b>	<b>86.771.896.798</b>
1. Hàng tồn kho	141		81.307.110.022	87.942.088.780
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(341.970.025)	(1.170.191.982)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.375.910.975</b>	<b>1.816.881.608</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	1.096.192.251	1.473.206.963
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	279.718.724	343.674.645
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.580.642.644.722</b>	<b>2.536.263.464.924</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.018.153.449</b>	<b>1.000.000.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	30.168.564.408	-
- Nguyên giá	222		30.786.377.638	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(617.813.230)	(45.445.455)
3. Tài sản cố định vô hình	227		849.589.041	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(150.410.959)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>13</b>	<b>3.148.929.625</b>	<b>81.709.770.816</b>
- Nguyên giá	231		143.991.994.407	86.507.966.595
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(140.843.064.782)	(4.798.195.779)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>73.372.651.859</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	-	73.372.651.859
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>15</b>	<b>2.545.956.848.564</b>	<b>2.380.181.042.249</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.915.000.000.000	1.826.028.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		400.108.500.000	400.108.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	160.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(24.151.651.436)	(5.955.457.751)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>518.713.084</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	518.713.084	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>4.665.122.714.602</b>	<b>5.680.672.115.492</b>


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

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

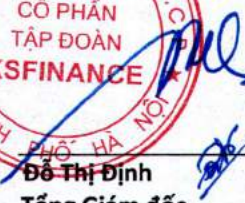
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số liệu tại ngày 30.09.2021	Số liệu tại ngày 31.12.2020
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>993.853.575.435</b>	<b>2.908.471.715.356</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>988.109.139.741</b>	<b>2.823.357.117.426</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	110.783.477.644	233.750.215.067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		26.585.505.533	34.367.464.539
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	109.869.437.490	28.349.449.347
4. Phải trả người lao động	314		3.240.544.654	11.900.499.314
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	185.419.599.462	126.588.341.051
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	5.028.494.317	7.401.506.304
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	48.568.692.662	114.763.550.794
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	498.613.387.979	2.266.236.091.010
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.744.435.694</b>	<b>85.114.597.930</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	4.685.336.274	4.614.597.930
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	-	80.500.000.000
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	1.059.099.420	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>24</b>	<b>3.671.269.139.167</b>	<b>2.772.200.400.136</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>3.671.269.139.167</b>	<b>2.772.200.400.136</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		671.269.139.167	272.200.400.136
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		272.200.400.136	206.791.300.034
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		399.068.739.031	65.409.100.102
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>4.665.122.714.602</b>	<b>5.680.672.115.492</b>

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2021


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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**


Cho Quý 3 và kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2021	Quý 3 năm 2020	Từ 01/01/2021 tới 30/09/2021	Từ 01/01/2021 tới 30/09/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	143.619.134.177	34.384.139.001	567.594.318.486	153.142.289.161
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		<b>143.619.134.177</b>	<b>34.384.139.001</b>	<b>567.594.318.486</b>	<b>153.142.289.161</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	27	120.707.480.677	31.218.095.897	340.459.596.205	145.962.369.360
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		<b>22.911.653.500</b>	<b>3.166.043.104</b>	<b>227.134.722.281</b>	<b>7.179.919.801</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	95.559.950.884	113.448.080.404	481.097.322.261	254.252.001.423
7. Chi phí tài chính	22	29	49.454.028.959	63.189.725.266	140.960.305.069	181.658.281.716
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.101.013.698	50.574.397.236	88.770.669.610	147.170.631.161
8. Chi phí bán hàng	25	30	4.148.558.389	3.775.759.524	10.804.042.269	11.692.228.208
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	16.687.912.015	2.638.600.059	55.156.819.994	7.377.523.418
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		<b>48.181.105.021</b>	<b>47.010.038.659</b>	<b>501.310.877.210</b>	<b>60.703.887.882</b>
11. Thu nhập khác	31		2.059.310.097	737.415.654	2.274.869.155	1.309.841.849
12. Chi phí khác	32		1.971.516.123	3.287.319.991	3.473.609.324	11.326.022.809
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		<b>87.793.974</b>	<b>(2.549.904.337)</b>	<b>-1.198.740.169</b>	<b>(10.016.180.960)</b>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		<b>48.268.898.995</b>	<b>44.460.134.322</b>	<b>500.112.137.041</b>	<b>50.687.706.922</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	10.465.158.066	8.860.862.922	101.043.398.010	10.722.010.227
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		<b>37.803.740.929</b>	<b>35.599.271.400</b>	<b>399.068.739.031</b>	<b>39.965.696.695</b>

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2021

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 1/1/2021 tới 30/9/2021	Từ 1/1/2020 tới 30/9/2020
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>Lỗ trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>500.112.137.041</b>	<b>50.687.706.922</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	136.775.747.566	2.971.466.822
Các khoản dự phòng	03	20.447.973.081	4.235.315.598
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(476.355.586.576)	(134.401.236.452)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	88.770.669.610	170.657.558.917
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>269.750.940.722</b>	<b>94.150.811.807</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.180.017.823.229	(1.633.477.336.951)
Thay đổi hàng tồn kho	10	6.634.978.758	91.483.755.215
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(42.981.670.246)	180.253.721.518
Thay đổi chi phí trả trước	12	(141.698.372)	7.017.443.301
Tiền lãi vay đã trả	14	(123.695.111.457)	(163.744.713.351)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.319.170.368)	(27.843.144.084)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>1.272.266.092.266</b>	<b>(1.452.159.462.545)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(89.630.325.449)	(12.631.894.950)
Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.836.363.636	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	41.500.000.000	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.060.000.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.255.015.040.000	473.300.000.000
Tiền thu lãi cho vay	27	-	601.236.452
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>148.721.078.187</b>	<b>461.269.341.502</b>

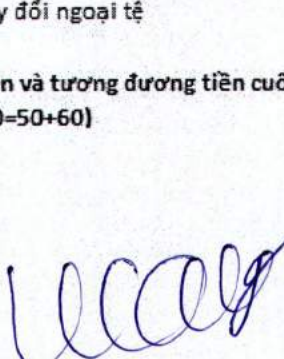
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này




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

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Từ 1/1/2021 tới 30/9/2021	Từ 1/1/2020 tới 30/9/2020
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	500.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	261.450.086.794	433.100.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.109.572.789.825)	(179.100.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.348.122.703.031)</b>	<b>254.000.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ(50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>72.864.467.422</b>	<b>(736.890.121.043)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.197.618.702	757.142.852.021
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>77.062.086.124</b>	<b>20.252.730.978</b>

  
Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2021

**[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]**Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng,  
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt NamBan hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 hợp nhất 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 Thượng) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021.

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

\*Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

\*Mã chứng khoán: KSF

\*Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

\*Số lượng chứng khoán niêm yết: 300.000.000 cổ phiếu (Ba trăm triệu cổ phiếu)

\*Giá trị chứng khoán niêm yết (theo mệnh giá): 3.000.000.000.000 đồng ( Ba nghìn tỷ đồng)

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 là 160 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 324 người).

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

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

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ****Bán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart**

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

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

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

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

#### **Mua Công ty TNHH Dynamic Innovation**

Theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 0706/2021/HĐĐC ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty (Bên đặt cọc) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart" - Bên nhận đặt cọc), Smart cam kết chuyển nhượng vốn góp của Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") cho Công ty. Lũy kế đến ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã chuyển khoản cho Smart 1.915.000.000.000 VND, tương ứng với 50,89% vốn góp tại Dynamic Innovation.

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

#### **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 riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021. 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 2021 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình bất ổn này.

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b>	<b>Hoạt động chính</b>
<b><u>Công ty con trực tiếp</u></b>				
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 như sau:

<b>Tên công ty</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ phần sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ</b>	<b>Hoạt động chính</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Hà Nội	20,01%	20,01%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla - chủ đầu tư dự án Sunshine Golden River tại Tây Hồ Tây, Thành phố Hà Nội với tổng diện tích dự án là 9.004 m<sup>2</sup>.

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

Số liệu so sánh Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2020 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 riêng 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 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết của Công ty trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này cùng 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 hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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

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

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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.

**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 ty liên kết***

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

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

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

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

***Tiền và các khoản tương đương tiền***

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

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản cho vay***

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 các đơn vị khác được trình bày theo nguyên giá trừ đi 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 kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Hàng tồn kho được 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 bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

#### **Tài sản cố định hữu hình**

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

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:

Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5

#### **Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu dụng ước tính là 5 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. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### **Công ty là bên đi thuê**

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

#### **Bất động sản đầu tư**

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

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
Máy móc, thiết bị	10

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **Các khoản trả trước**

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

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

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ dự án Sunshine Riverside được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE****[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)****MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

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

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

Trong kỳ, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản 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 thuần.

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

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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Tiền mặt	3.770.978.012	203.083.218
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.291.108.112	1.594.535.484
Các khoản tương đương tiền (*)	65.000.000.000	2.400.000.000
	<u>77.062.086.124</u>	<u>4.197.618.702</u>

Các khoản tương đương tiền cuối kỳ phản ánh khoản tiền gửi kỳ hạn gốc từ 01 tháng đến 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long- Chi nhánh Hà Nội- Phòng giao dịch Phạm Hùng với lãi suất từ 2,8%/ năm đến 3,2%/ năm

#### 5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	52.681.290.814	197.918.324.522
Phải thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	112.942.017.000	
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	40.962.130.965	10.248.691.295
	<u>206.585.438.779</u>	<u>208.167.015.817</u>
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 33)	118.368.948.756	75.561.324.061

**6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (Tên cũ: Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế - Sunshine) (*)	270.000.000.000	270.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	230.000.000.000	230.000.000.000
Khác	10.935.108.251	13.411.542.267
<b>Cộng</b>	<b><u>510.935.108.251</u></b>	<b><u>513.411.542.267</u></b>
Trong đó:		
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	271.238.314.573

(\*) Phản ánh các khoản phải trả bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản S- Việt Nam (Tên cũ: Công ty cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine) và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án Xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình- Hiệp Thuận tại Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh là chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Sunshine Homes- bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Vũ Thị Huệ		41.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b><u>41.500.000.000</u></b>

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
Đặt cọc mua cổ phần (*)	1.160.572.000.000	1.040.572.000.000
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	28.639.539.020
Phải thu về cho vay	1.952.054.795	-
Phải thu ngắn hạn khác	<u>47.053.232.892</u>	<u>246.565.601</u>
	<b><u>1.209.577.287.687</u></b>	<b><u>2.288.543.695.376</u></b>
Trong đó:		
-Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan	1.001.825.447.539	2.207.971.695.376

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

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

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

**9. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Dự án Sussshine Riverside (*)	14.784.023.500	(341.970.025)	87.756.182.023	(1.170.191.982)
Thành phẩm	66.429.486.521			
Hàng tồn kho khác	93.600.001	-	185.906.757	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>81.307.110.022</b>	<b>(341.970.025)</b>	<b>87.942.088.780</b>	<b>(1.170.191.982)</b>

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN	30/09/2021	31/12/2020
	VND	VND
Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	642.148.146	762.969.979
Chi phí bán hàng(*)	414.383.618	414.383.618
Chi phí phải trả khác (*)	39.660.487	295.853.366
	<b>1.096.192.251</b>	<b>1.473.206.963</b>
CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN	30/09/2021	31/12/2020
	VND	VND
Máy tính và thiết bị văn phòng	518.713.084	
	<b>518.713.084</b>	<b>0</b>

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

	Số dư đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>Thuế phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	343.674.645		63.955.921	279.718.724
	<b>343.674.645</b>	<b>-</b>	<b>63.955.921</b>	<b>279.718.724</b>
	Số dư đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ/bù trừ trong kỳ	Số dư cuối kỳ
<b>Thuế phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11.505.345.689	55.828.656.028	58.034.658.369	9.299.343.348
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.252.310.490	101.043.398.010	17.383.126.289	99.912.582.211
Thuế thu nhập cá nhân	591.793.168	3.239.316.806	3.831.109.974	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		719.632.237	62.120.306	657.511.931
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	<b>28.349.449.347</b>	<b>160.835.003.081</b>	<b>79.315.014.938</b>	<b>109.869.437.490</b>

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại 31/12/2020	45.445.455	-	45.445.455
Mua mới	439.205.455	32.146.297.637	32.585.503.092
Thanh lý	-	(1.844.570.909)	(1.844.570.909)
Tại 30/9/2021	484.650.910	30.301.726.728	30.786.377.638
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại 31/12/2020	45.445.455	-	45.445.455
Khấu hao	25.935.097	554.532.506	580.467.603
Thanh lý	-	(8.099.828)	(8.099.828)
Tại 30/9/2021	71.380.552	546.432.678	617.813.230
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 31/12/2020	-	-	-
Tại 30/9/2021	413.270.358	29.755.294.050	30.168.564.408

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	49.870.675.575	36.637.291.020	86.507.966.595
tăng trong kỳ	44.276.672.683	13.207.355.129	57.484.027.812
Số dư cuối kỳ	94.147.348.258	49.844.646.149	143.991.994.407
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	1.267.595.559	3.530.600.220	4.798.195.779
tăng trong kỳ	90.180.286.036	45.864.582.967	136.044.869.003
Số dư cuối kỳ	91.447.881.595	49.395.183.187	140.843.064.782
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Số đầu kỳ	48.603.080.016	33.106.690.800	81.709.770.816
Số cuối kỳ	2.699.466.663	449.462.962	3.148.929.625

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 9 năm 2021 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 9 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine Riverside		73.372.651.859
	-	<u>73.372.651.859</u>



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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

	30/09/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.915.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.826.028.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Smarrt	-	-	1.826.028.000.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>400.108.500.000</b>	<b>(22.047.750.831)</b>	<b>400.108.500.000</b>	<b>(5.955.457.751)</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	400.108.500.000	(22.047.750.831)	400.108.500.000	(5.955.457.751)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(2.103.900.605)</b>	<b>160.000.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần Thiên Hải	255.000.000.000	(2.103.900.605)	160.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.570.108.500.000</b>	<b>(24.151.651.436)</b>	<b>2.386.136.500.000</b>	<b>(5.955.457.751)</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart") cam kết chuyển nhượng cho Công ty vốn góp của Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation").

Theo phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty và Smart, Công ty được ghi nhận là thành viên góp vốn tại Dynamic Innovation với tỷ lệ góp vốn xác định tương ứng với số tiền Công ty đã chuyển khoản thanh toán cho Smart trong kỳ là 1.915.000.000.000 VND (tương ứng 50,89% vốn góp), đồng thời nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này. Theo đó, Công ty ghi nhận khoản đầu tư vào công ty con - Dynamic Innovation kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,89%.

Trong kỳ, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn cổ phần) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND, được thanh toán bằng chuyển khoản. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m<sup>2</sup> 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.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	4.356.065.294	43.821.918.998
Công ty Cổ phần EUROWINDOW	10.495.941.851	24.777.737.851
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	3.420.293.602	19.096.084.402
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	4.277.806.309	18.242.437.268
Công ty Cổ phần đầu tư B&B	6.529.903.687	6.529.903.687
Các đối tượng khác	81.703.466.901	121.282.132.861
	<u><b>110.783.477.644</b></u>	<u><b>233.750.215.067</b></u>

Trong đó;

Phải trả người bán là các bên liên quan ( Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

40.393.754.897

84.872.085.570

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh số tiền khách hàng thanh toán theo tiến độ của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản thuộc Dự án Sunshine Riverside.

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	90.820.153.874	88.606.718.245
Trích trước chi phí xây dựng nghiệm thu	82.139.649.091	-
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	9.643.835.617	34.891.509.727
Trích trước chi phí chuyển nhượng BĐS	2.815.960.880	3.090.113.080
	<u><b>185.419.599.462</b></u>	<u><b>126.588.341.052</b></u>

**19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
a. ngắn hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	5.028.494.317	7.401.506.304
	<u><b>5.028.494.317</b></u>	<u><b>7.401.506.304</b></u>
b. dài hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	4.685.336.274	4.614.597.930
	<u><b>4.685.336.274</b></u>	<u><b>4.614.597.930</b></u>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>30/09/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	-	22.810.819.380
Kinh phí bảo trì (*)	42.764.530.785	40.698.803.262
Lãi vay phải trả- CT CP tập đoàn Sunshine	352.876.711	28.121.041.095
Các khoản phải trả khác	5.451.285.166	23.132.887.057
	<u>48.568.692.662</u>	<u>114.763.550.794</u>
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan	352.876.711	40.151.786.403

(\*) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc dự án Sunshine Riverside và 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.

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

**21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	Số dư đầu kỳ		Trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>74.650.000.000</b>	<b>74.650.000.000</b>	-	<b>74.650.000.000</b>	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	74.650.000.000	74.650.000.000		74.650.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b> ( Xem chi tiết tại phần thuyết minh số 22)	<b>376.289.789.825</b>	<b>376.289.789.825</b>	-	<b>376.289.789.825</b>	-	-
<b>Trái phiếu đến hạn trả</b> ( Xem chi tiết tại phần thuyết minh số 22)	<b>1.815.296.301.185</b>	<b>1.815.296.301.185</b>	-	<b>1.316.682.913.206</b>	<b>498.613.387.979</b>	<b>498.613.387.979</b>
Trái phiếu phát hành	998.930.987.348	998.930.987.348	-	998.930.987.348	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn	816.365.313.837	816.365.313.837	-	317.751.925.858	498.613.387.979	498.613.387.979
	<b>2.266.236.091.010</b>	<b>2.266.236.091.010</b>	-	<b>1.767.622.703.031</b>	<b>498.613.387.979</b>	<b>498.613.387.979</b>

**22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số dư đầu kỳ		Trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	VND		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			Giá trị	Giá trị
<b>Vay dài hạn</b>	<b>456.789.789.825</b>	<b>456.789.789.825</b>	-	<b>456.789.789.825</b>	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine (*)	456.000.000.000	456.000.000.000	-	456.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân	289.789.825	289.789.825	-	289.789.825	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property technology	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	-	-
<b>Trái phiếu phát hành (**)</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>816.365.313.837</b>		<b>317.751.925.858</b>	<b>498.613.387.979</b>	<b>498.613.387.979</b>
	<b>1.273.155.103.662</b>	<b>1.273.155.103.662</b>	-	<b>774.541.715.683</b>	<b>498.613.387.979</b>	<b>498.613.387.979</b>
<b>Trong đó:</b>						
<b>- Số phải trả trong vòng 12 tháng</b>	<b>1.192.655.103.662</b>	<b>1.192.655.103.662</b>			<b>498.613.387.979</b>	<b>498.613.387.979</b>
Vay dài hạn	376.289.789.825	376.289.789.825			-	-
Trái phiếu phát hành	816.365.313.837	816.365.313.837			498.613.387.979	498.613.387.979
<b>- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng:</b>	<b>80.500.000.000</b>	<b>80.500.000.000</b>			-	-

(\*) Vay dài hạn không có tài sản đảm bảo được chuyển đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22 tháng 10 năm 2018 và phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 07 năm 2019 giữa Công ty và Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với tổng số tiền 376 tỷ VND. Khoản vay có kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2018 và chịu lãi suất 13%/ năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn. Ngày 08 tháng 09 năm 2021, Công ty đã thanh toán toàn bộ gốc và trả lãi món vay bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine.

(\*\*) Công ty phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong- đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine- bên liên quan của Công ty và ông Đỗ Anh Tuấn- Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty theo thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Công ty, Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine và Công ty cổ phần Chứng khoán Tiên phong ngày 26 tháng 10 năm 2020, tài sản đảm bảo là tất cả quyền tài sản liên quan đến dự án Russia bao gồm quyền sử dụng đất, quyền và tài sản gắn liền với đất, và các tài sản hình thành trong tương lai trên đất và của dự án; cổ phần thuộc sở hữu của các cổ đông tại công ty cổ phần Sunshine Homes với tổng giá trị là 1.000 tỷ VND, đã được thanh toán đầy đủ, đang lưu hành và không bị ràng buộc bởi bất kỳ hạn chế nào.

Thông tin chi tiết về trái phiếu phát hành như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá- Công ty cổ phần chứng khoán Tiên Phong	500.000.000.000	11%	kỳ hạn 12 tháng + 01 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29 tháng 10 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý	500.000.000.000	11%	kỳ hạn 12 tháng + 01 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29 tháng 10 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá- Công ty cổ phần chứng khoán Tân Việt				334.000.000.000	11%	kỳ hạn 1 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 30 tháng 03 năm 2021, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>(1.386.612.021)</u>			<u>(17.634.686.163)</u>		
	<b>498.613.387.979</b>			<b>816.365.313.837</b>		

**23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	Dự phòng bảo hành sản phẩm VND	Tổng VND
Số dư đầu kỳ	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ	1.059.099.420	1.059.099.420
Số dư cuối kỳ	<b>1.059.099.420</b>	<b>1.059.099.420</b>

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
	VND	VND	VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>			
Số dư đầu kỳ	2.500.000.000.000	206.791.300.034	2.706.791.300.034
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	-	65.409.100.102	65.409.100.102
Số dư cuối năm	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
<b>Cho kỳ hoạt động 09 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2021</b>			
Số dư đầu kỳ	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Tăng trong kỳ	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	-	399.068.739.031	399.068.739.031
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	671.269.139.167	3.671.269.139.167

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

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

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

Ngày 02 tháng 04 năm 2021, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc triển khai thực hiện chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQQ-ĐHĐCĐ ngày 01 tháng 04 năm 2021. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng cho lần tăng vốn này.

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

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

**25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Tài sản thuê ngoài**

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

Khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tiền thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.
- Tiền thuê 500 m<sup>2</sup> diện tích tầng 12 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để làm văn phòng theo hợp đồng số 0101/2020/HĐTVP/HA-XDPT giữa Công ty và Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và Kinh doanh thương mại Hoàng An, kí ngày 1 tháng 1 năm 2020. Thời hạn thuê từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 1 năm 2025, đơn giá thuê là 200.000.000 VND/tháng.



**26. DOANH THU**

	<u>9 tháng 2021</u>	<u>9 tháng năm 2020</u>
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	28.108.138.163	145.296.369.669
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	3.118.145.534	4.740.630.545
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	368.720.631.400	3.105.288.947
Doanh thu phí quản lý	6.529.991.269	-
Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	102.674.560.909	-
Doanh thu hoạt động khác	58.442.851.211	-
	<u>567.594.318.486</u>	<u>153.142.289.161</u>
Trong đó:		
-Doanh thu với bên liên quan	477.822.871.325	3.618.089.768

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>9 tháng 2021</u>	<u>9 tháng năm 2020</u>
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	56.031.872.041	134.553.306.451
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	136.044.869.003	764.527.543
Giá vốn hoạt động khác	138.601.056.884	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	3.020.929.545	4.740.630.545
Giá vốn hoạt động quản lý dự án	6.529.991.269	-
Trích lập bảo hành công trình	1.059.099.420	-
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(828.221.957)	5.903.904.821
	<u>340.459.596.205</u>	<u>145.962.369.360</u>

**28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>9 tháng năm 2021</u>	<u>9 tháng năm 2020</u>
	VND	VND
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.555.706.157	119.850.764.971
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	474.403.531.781	133.800.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.138.084.323	601.236.452
	<u>481.097.322.261</u>	<u>254.252.001.423</u>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay	88.770.669.610	147.170.631.161
Chi phí phát hành TP	17.464.814.069	23.486.927.756
Chi phí lưu ký TP	16.516.127.705	12.661.476.406
Chi phí niêm yết chứng khoán	12.500.000	
Chiết khấu thanh toán		7.835.616
(Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18.196.193.685	-1.668.589.223
	<b>140.960.305.069</b>	<b>181.658.281.716</b>

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

	<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	4.946.534.591	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	120.821.833	-
Chi phí hoa hồng môi giới	-	3.532.499.386
Chi phí bán hàng khác	5.736.685.845	8.159.728.722
	<b>10.804.042.269</b>	<b>11.692.228.108</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	40.875.421.662	5.517.053.629
Chi phí khấu hao tài sản cố định	730.878.563	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.368.342.117	1.707.624.324
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.020.901.933	
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	161.275.719	152.845.465
	<b>55.156.819.994</b>	<b>7.377.523.418</b>

**31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	101.043.398.010	10.722.010.227
	<b>101.043.398.010</b>	<b>10.722.010.227</b>

**32. 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 09 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 94,7 tỷ đồng.

**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 hàng 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 30 tháng 09 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 642.148.146 VND.

**33. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần 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	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (Tên cũ: Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế - Sunshine)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ 30/09/2021)
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển SMART	Công ty con ( không còn là công ty con từ ngày 24/06/2021)
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát Lộc	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Hoàng An	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ 30/09/2021)
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10/06/2021)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE (Trước đây là Công ty cổ phần dịch vụ và truyền thông S-media)	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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên kết
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Văn Trường	Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

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

Bản hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng năm 2021	9 tháng năm 2020
Công ty Cổ phần Sunshine Homes		102.674.560.909	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động	Doanh thu dịch vụ cho thuê s:	368.000.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ cho thuê		
Công ty Cổ phần Sunshine AM	sàn TM	618.319.147	1.828.409.022
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ thu phí QLDA	6.529.991.269	-
	Doanh thu chuyển nhượng		
Lê Hoàng Nam	căn hộ	-	1.789.680.746
		<b>477.822.871.325</b>	<b>3.618.089.768</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Dịch vụ thu phí QLDA	-	2.709.686.023
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	357.694.221	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	6.091.694.162	5.312.738.517
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chi phí cung cấp và lắp đặt thiết bị văn phòng	396.253.046	18.964.114.055
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	9.728.178.182	11.495.301.818
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	-	12.207.832.746
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	2.373.151.311	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	593.697.000	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	-	50.043.027
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	1.372.680.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chi phí hoa hồng môi giới	-	769.682.981
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Mua hàng hóa	21.341.937.310	-
		<b>42.255.285.232</b>	<b>51.509.399.167</b>
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	8.800.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Mua sắm tài sản cố định	7.920.660.000	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Mua sắm tài sản cố định	-	311.172.664
		<b>16.720.660.000</b>	<b>311.172.664</b>
<b>Thanh lý tài sản cố định</b>		<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
Công ty TNHH Đầu tư SSF	thanh lý tài sản cố định	-	303.883.636
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	thanh lý tài sản cố định	1.836.363.636	-
		<b>1.836.363.636</b>	<b>303.883.636</b>
<b>Các khoản đi vay</b>		<b>9 tháng năm 2021</b>	<b>9 tháng năm 2020</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Các khoản đi vay	82.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Các khoản đi vay	-	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Các khoản đi vay	16.763.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Các khoản đi vay	-	-
Ông Đình Hữu Thế	Các khoản đi vay	-	82.000.000.000
		<b>98.783.000.000</b>	<b>102.000.000.000</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

		<u>9 tháng năm 2021</u>	<u>9 tháng năm 2020</u>
<b>Trả nợ gốc vay</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay	456.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả nợ gốc vay	82.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Trả nợ gốc vay	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả nợ gốc vay	500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Trả nợ gốc vay	16.763.000.000	-
Ông Đinh Hữu Thế		-	82.000.000.000
		<b>629.933.000.000</b>	<b>82.000.000.000</b>
<b>Chi phí lãi vay</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	33.917.808.219	36.693.479.452
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Internat	Chi phí lãi vay	22.465.753	-
		<b>33.940.273.972</b>	<b>36.693.479.452</b>
<b>Lãi thu được từ cho vay</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi thu được từ cho vay	1.952.054.795	-
		<b>1.952.054.795</b>	<b>-</b>
<b>Lãi thu được từ việc đầu tư đặt cọc mua cổ phần</b>			
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	lãi thu được từ việc đầu tư đặt cọc mua cổ phần	89.753.424.658	-
		<b>89.753.424.658</b>	<b>-</b>
<b>Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.555.706.157	119.850.764.971
		<b>4.555.706.157</b>	<b>119.850.764.971</b>
<b>Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh</b>			
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
		<b>-</b>	<b>1.219.085.590.755</b>

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

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan:**

<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu thầu thi công	112.942.017.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn Thương mại	116.054.400	2.999.150.779
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Phải thu từ bán tài sản	-	334.272.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu từ phí quản lý	4.721.614.656	6.878.975.369
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	20.733.209.462
Ông Đỗ Văn Trường	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	18.587.626.837
Bà Đỗ Thị Định	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	9.276.205.192
Lê Hoàng Nam	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	589.262.700	589.262.700
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	6.705.553.244
Ông Nguyễn Đình Đức	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	-	9.457.068.478
		<b>118.368.948.756</b>	<b>75.561.324.061</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước tiền quản lý	-	1.238.314.573
Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản S- Việt Nam (Tên cũ: Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế - Sunshine)	Trả trước tiền thi công	-	270.000.000.000
		-	<b>271.238.314.573</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu tiền lãi cho vay	1.952.054.795	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	115.704.547	105.230.018
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland		-	1.247.725.129.775
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự án	2.410.929	1.725.717
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự án	532.943	78.929.457
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự án	1.319.667	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự án	-	60.680.409
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake phần	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ	999.753.424.658	960.000.000.000
		<b>1.001.825.447.539</b>	<b>2.207.971.695.376</b>

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan(tiếp theo)**

<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu kỳ</b>
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Phải trả dịch vụ điện, nước văn phòng	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả dịch vụ vận hành dự án	917.981.094	389.861.069
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	-	2.160.879.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị, tài sản cố định	93.324.000	16.747.253.439
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả Chi phí thi công xây dựng	11.280.996.000	16.010.028.000
	Phải trả Chi phí thi công xây dựng	3.420.293.602	19.096.084.402
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ suất ăn	611.332.160	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	593.697.000	2.718.818.500
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Phải trả lắp đặt thiết bị, tài sản cố định	-	18.242.437.268
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	8.759.734.136
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn		23.476.131.041	-
		<b>40.393.754.897</b>	<b>84.872.085.570</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả lãi vay	352.876.711	28.121.041.095
	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	4.834.572.800
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả dịch vụ khách hàng	-	144.754.113
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả từ hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-	6.968.541.683
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải trả lãi vay	-	82.876.712
		<b>352.876.711</b>	<b>40.151.786.403</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước chi phí QLTN	104.452.800	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí Phải trả voucher giáo dục	409.242.500	802.939.500
		<b>513.695.300</b>	<b>802.939.500</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
		-	<b>74.650.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay dài hạn	-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	500.000.000
		-	<b>456.500.000.000</b>

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc**



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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN



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

	<u>Kỳ này</u> VND	<u>Kỳ trước</u> VND
Hội đồng quản trị		-
Ban Tổng Giám đốc	2.307.025.249	600.629.124
Bà Đỗ Thị Định	1.035.901.549	520.629.124
Ông Phan Ích Long	781.814.102	80.000.000
Ông Lê Hoàng Nam	174.359.259	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	129.241.630	-
Ông Nguyễn Thủy Nguyên	185.708.708	-

Trần Thị Hằng  
Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2021