

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

Quý 4 năm 2021 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 40

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 của Công ty cho Quý 4 năm 2021 và kỳ hoạt động 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 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 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ hoạt động năm 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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. 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 .

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		768.938.833.190	2.908.471.715.356
I. Nợ ngắn hạn	310		747.958.432.106	2.823.357.117.426
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	98.642.609.940	233.750.215.067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	321.766.036.739	34.367.464.539
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	115.712.847.449	28.349.449.347
4. Phải trả người lao động	314		10.911.602.528	11.900.499.314
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	84.026.096.680	126.588.341.051
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	528.164.572	7.401.506.304
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	56.371.074.198	114.763.550.794
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	60.000.000.000	2.266.236.091.010
II. Nợ dài hạn	330		20.980.401.084	85.114.597.930
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	15.296.301.664	4.614.597.930
2. Phải trả dài hạn khác	337		4.625.000.000	
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22		80.500.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	1.059.099.420	
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400	24	3.724.219.805.767	2.772.200.400.136
I. Vốn chủ sở hữu	410		3.724.219.805.767	2.772.200.400.136
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
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		724.219.805.767	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		452.019.405.631	65.409.100.102
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		4.493.158.638.957	5.680.672.115.492

(Handwritten signature)



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.775.589.970.685	3.144.408.650.568
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	60.877.256.077	4.197.618.702
1. Tiền	111		10.877.256.077	1.797.618.702
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	2.400.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.630.410.676.243	3.051.622.253.460
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	47.546.612.464	208.167.015.817
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	423.073.635.498	513.411.542.267
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7		41.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1.162.660.379.805	2.288.543.695.376
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.869.951.524)	
III. Hàng tồn kho	140	9	74.863.780.805	86.771.896.798
1. Hàng tồn kho	141		74.863.780.805	87.942.088.780
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			(1.170.191.982)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.438.257.560	1.816.881.608
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	824.089.409	1.473.206.963
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.291.922.229	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	322.245.922	343.674.645
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		2.717.568.668.272	2.536.263.464.924
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.625.139.273	
1. Phải thu dài hạn khác	216		4.625.139.273	
II. Tài sản cố định	220		30.458.477.761	1.000.000.000
1. TSCĐ hữu hình	221	12	29.659.299.678	
- Nguyên giá	222		30.895.832.183	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.236.532.505)	(45.445.455)
2. TSCĐ vô hình	227		799.178.083	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(200.821.917)	
III. Bất động sản đầu tư	230	13	3.963.166.448	81.709.770.816
- Nguyên giá	231		133.084.877.417	86.507.966.595
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(129.121.710.969)	(4.798.195.779)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			73.372.651.859
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14		73.372.651.859
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.677.904.591.912	2.380.181.042.249
1. Đầu tư vào công ty con	251	15	2.425.092.450.000	1.826.028.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			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		(2.187.858.088)	(5.955.457.751)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		617.292.878	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	617.292.878	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.493.158.638.957	5.680.672.115.492

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Mã số	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	33.182.159.680	219.904.898.710	600.776.478.166	373.047.187.871
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10		33.182.159.680	219.904.898.710	600.776.478.166	373.047.187.871
4. Giá vốn hàng bán	11	27	37.947.395.959	144.367.699.039	378.406.992.164	290.330.068.399
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(4.765.236.279)	75.537.199.671	222.369.486.002	82.717.119.472
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	82.549.001.953	54.105.405.645	563.646.324.214	308.357.407.068
7. Chi phí tài chính	22	29	(14.468.939.171)	76.291.544.393	126.491.365.898	257.949.826.110
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.721.630.136	60.644.228.600	93.492.299.746	257.949.826.110
8. Chi phí bán hàng	25	30	(146.167.241)	4.222.287.235	10.657.875.028	15.914.515.442
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	24.484.404.681	17.627.277.711	79.641.222.772	25.004.801.129
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		67.914.467.405	31.501.495.977	569.225.346.518	92.205.383.859
11. Thu nhập khác	31		(162.823.485)	1.114.381.974	2.112.045.670	2.424.223.823
12. Chi phí khác	32		(1.234.849.555)	575.314.403	2.238.759.769	11.901.337.212
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1.072.026.070	539.067.571	(126.714.099)	(9.477.113.389)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		68.986.493.475	32.040.563.548	569.098.632.419	82.728.270.470
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	16.035.828.778	6.597.160.141	117.079.226.788	17.319.170.368
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		52.950.664.697	25.443.403.407	452.019.405.631	65.409.100.102
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	569.098.632.419	82.728.270.470
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu	02	125.768.969.440	4.638.049.420
Các khoản dự phòng	03	(1.008.740.701)	(633.243.625)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(559.090.510.612)	(134.458.251.610)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	93.492.299.746	238.880.256.524
Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	228.260.650.292	191.155.081.179
Thay đổi các khoản phải thu	09	1.411.128.304.681	(251.172.022.263)
Thay đổi hàng tồn kho	10	13.078.307.975	218.097.211.241
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải	11	245.656.660.011	(217.354.541.268)
Thay đổi chi phí trả trước	12	31.824.676	7.130.764.553
Tiền lãi vay đã trả	14	(93.492.299.746)	(201.985.213.049)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.383.126.289)	(39.969.243.523)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.787.280.321.600	(294.097.963.130)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản	21	(264.131.926.093)	(27.727.521.799)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.836.363.636	
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(55.000.000.000)	(41.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	41.500.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.515.092.450.000)	(1.986.028.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.655.015.040.000	706.600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	130.212.078.057	658.251.610
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.660.894.400)	(1.347.997.270.189)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận	31	500.000.000.000	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu,	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	60.000.000.000	1.077.750.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.284.939.789.825)	(188.600.000.000)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.724.939.789.825)	889.150.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	56.679.637.375	(752.945.233.319)
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	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	60.877.256.077	4.197.618.702



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

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

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 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 3 tháng 12 năm 2021 là 168 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**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.

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**

- 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 3 tháng 12 năm 2021, Công ty đã chuyển khoản cho Smart 1.915.000.000.000 VND, tương ứng với 50,89% vốn góp tại Dynamic Innovation.

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

Mua Công ty Cổ phần Chứng khoán KS

Theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 01/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty (Bên mua) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt (Bên bán), Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt, cam kết chuyển nhượng vốn góp của công ty này tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho Công ty với số tiền chuyển nhượng là 190.036.180.000 VND, tương ứng 19% vốn góp tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS.

Theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 02/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty (Bên mua) và Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải (Bên bán), Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải, cam kết chuyển nhượng vốn góp của công ty này tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS cho Công ty với số tiền chuyển nhượng là 320.056.270.000 VND, tương ứng 31,99% vốn góp tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS.

Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã sở hữu 50,99% vốn góp tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, đồng thời nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này. Theo đó, Công ty Cổ phần chứng khoán trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,99%.

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Số liệu so sánh của báo cáo tài chính riêng và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán .

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 .

Báo cáo tài chính riêng 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 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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 :

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 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 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.

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**

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 chuyển 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:

	<u>Số năm</u>
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 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.

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**

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 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, 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

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</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) (*)	221.120.975.000	270.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền bắc Khác	188.525.411.000 <u>13.427.249.498</u>	230.000.000.000 <u>13.411.542.267</u>
Cộng	<u>423.073.635.498</u>	<u>513.411.542.267</u>
Trong đó:		
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	1.000.000.000	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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Vũ Thị Huệ		41.500.000.000
Cộng	<u>0</u>	<u>41.500.000.000</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

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	0	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	0	28.639.539.020
Phải thu về cho vay		
Phải thu ngắn hạn khác	<u>2.088.379.805</u>	<u>246.565.601</u>
	<u>1.162.660.379.805</u>	<u>2.288.543.695.376</u>

Trong đó:

-Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)

215.016.333	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 Lương	Công ty Cổ phần	Sunshine Crystal River	Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long,	50.850	5,00	950.000	95.000.000.000	60.572.000.000	60.572.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - Công ty liên kết của Công ty	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây - Hà Nội	9.004	48,00	9.600.000	960.000.000.000	960.000.000.000	960.000.000.000
3	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn	Công ty TNHH Phát triển S.I	Sân Golf Hòn Rơm	Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	100,00	-	900.000.000.000	90.000.000.000	20.000.000.000
4	Ông Dương Văn Phúc							50.000.000.000		-
								1.955.000.000.000	1.160.572.000.000	1.040.572.000.000

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

	31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Dự án Sussshine Riverside (*)			87.756.182.023	(1.170.191.982)
Thành phẩm	74.301.380.806			
Hàng tồn kho khác	562.399.999	-	185.906.757	-
TỔNG CỘNG	74.863.780.805	-	87.942.088.780	(1.170.191.982)

(*) Phản ánh các sản phẩm hình thành từ dự án Sunshine Riverside, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN	31/12/2021		31/12/2020	
	VND		VND	
Chi phí hỗ trợ lãi suất (*)	384.970.055		762.969.979	
Chi phí bán hàng(*)	379.467.484		414.383.618	
Chi phí phải trả khác	59.651.870		295.853.366	
	824.089.409		1.473.206.963	

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

CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN	31/12/2021		31/12/2020	
	VND		VND	
Máy tính và thiết bị văn phòng	617.292.878			
	617.292.878			0

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

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 đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Thuế phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	343.674.645	299.519.461		44.155.184
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	62.053.211	62.053.211
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		719.632.237	935.669.764	216.037.527
Thuế nhập khẩu	-	-	-	-
	343.674.645	1.019.151.698	997.722.975	322.245.922

	Số dư đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ/bù trừ trong kỳ	Số dư cuối kỳ
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	11.505.345.689	57.086.454.799	68.591.800.488	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.252.310.490	117.079.226.788	17.618.689.829	115.712.847.449
Thuế thu nhập cá nhân	591.793.168	3.930.076.297	4.521.869.465	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	28.349.449.347	178.099.757.884	90.736.359.782	115.712.847.449

(*) Phản ánh 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 trong kỳ

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	45.445.455	-	45.445.455
Tăng trong năm	574.105.455	32.166.297.637	32.740.403.092
Thanh lý trong năm	(45.445.455)	(1.844.570.909)	(1.890.016.364)
Số dư cuối năm	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	45.445.455	-	45.445.455
Khấu hao	48.729.240	1.195.903.093	1.244.632.333
Thanh lý	45.445.455	(8.099.828)	37.345.627
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối năm	525.376.215	29.133.923.463	29.659.299.678

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>Tổng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	49.870.675.575	36.637.291.020	86.507.966.595
tăng trong kỳ	32.989.177.139	13.587.733.683	46.576.910.822
Số dư cuối kỳ	<u>82.859.852.714</u>	<u>50.225.024.703</u>	<u>133.084.877.417</u>

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư đầu năm	1.267.595.559	3.530.600.220	4.798.195.779
tăng trong kỳ	78.174.077.307	46.149.437.884	124.323.515.191
giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	<u>79.441.672.866</u>	<u>49.680.038.104</u>	<u>129.121.710.970</u>

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Số đầu kỳ	<u>48.603.080.016</u>	<u>33.106.690.800</u>	<u>81.709.770.816</u>
Số cuối kỳ	<u>3.418.179.848</u>	<u>544.986.599</u>	<u>3.963.166.448</u>

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. 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 DỜ DANG

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Sunshine Riverside		73.372.651.859
	<u>0</u>	<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)

MÃU SỐ B 09a-DN/HN

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2021		31/12/2021		31/12/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giảm trong kỳ	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con	2.425.092.450.000	-	1.826.028.000.000	1.826.028.000.000	-	
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Smart				1.826.028.000.000		
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000					
Công ty cổ phần chứng khoán KS	510.092.450.000					
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				400.108.500.000	(5.955.457.751)	
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake				400.108.500.000	(5.955.457.751)	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	255.000.000.000	2.187.858.088		160.000.000.000	-	
Công ty cổ phần Thiên Hải	255.000.000.000	2.187.858.088		160.000.000.000		
TỔNG CỘNG	2.680.092.450.000	2.187.858.088	1.826.028.000.000	2.386.136.500.000	(5.955.457.751)	

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m2 tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

CÔNG TY 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

Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty thực hiện mua cổ phần phổ thông 51.009.245 của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (tương ứng với tỷ lệ 50,99%)

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Westlake (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 20,01%) cho cá nhân Nguyễn Thùy Linh với số tiền 450.000.000.000 VND.

Tổng lãi phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng nêu trên là khoảng 49,9 tỷ VND được ghi tăng doanh thu hoạt động tài chính trong năm (xem Thuyết minh số 26).

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 6 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

Tình hình hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty con		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	Không còn là công ty con	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Dynamic	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
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Không còn là liên kết	Hoạt động kinh doanh lỗ

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.831.411.041	43.821.918.998
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.241.830.000	
Công ty cổ phần EUROWINDOW	10.495.941.851	24.777.737.851
Công ty cổ phần tư vấn Thiết kế New Space	10.462.124.191	
Công ty cổ phần kỹ thuật Sigma		
Công ty cổ phần Xây dựng SCG	3.933.148.602	19.096.084.402
Công ty cổ phần dịch vụ thương mại S-MART		18.242.437.268
Các đối tượng khác	40.678.154.255	127.812.036.548
	<u>98.642.609.940</u>	<u>233.750.215.067</u>

Trong đó;

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

43.099.725.198	84.872.085.570
----------------	----------------

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Công ty cổ phần Sunshine Homes	312.705.798.300	
Công ty cổ phần Xây dựng SCG	4.644.720.000	
Các đối tượng khác (*)	4.415.518.439	34.367.464.539
	<u>321.766.036.739</u>	<u>34.367.464.539</u>

Trong đó;

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

317.350.518.300

* 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>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	82.403.078.600	88.606.718.245
Trích trước chi phí xây dựng nghiệm thu		
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu		34.891.509.727
Trích trước chi phí chuyển nhượng BĐS	1.623.018.080	3.090.113.079
	<u>84.026.096.680</u>	<u>126.588.341.051</u>

Chi phí phải trả là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết
minh số 33)

513.695.300	802.939.500
-------------	-------------

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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 09-DN/HN

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
a. ngắn hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	528.164.572	7.401.506.304
	<u>528.164.572</u>	<u>7.401.506.304</u>
b. dài hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	15.296.301.664	4.614.597.930
	<u>15.296.301.664</u>	<u>4.614.597.930</u>

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	6.950.041.121	22.810.819.380
Kinh phí bảo trì (*)	43.819.690.805	40.698.803.262
Lãi vay phải trả	350.465.753	28.121.041.095
Các khoản phải trả khác	5.250.876.519	23.132.887.057
	<u>56.371.074.198</u>	<u>114.763.550.794</u>
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	13.400.000	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/HH

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
Vay ngắn hạn	74.650.000.000	74.650.000.000	-	74.650.000.000	-	60.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	74.650.000.000	74.650.000.000		74.650.000.000		-
Công ty CP tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac			60.000.000.000			60.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	376.289.789.825	376.289.789.825	-	376.289.789.825	-	-
Trái phiếu đến hạn trả	1.815.296.301.185	1.815.296.301.185	-	1.815.296.301.185	-	-
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		816.365.313.837	-	-
	2.266.236.091.010	2.266.236.091.010	-	2.266.236.091.010	-	60.000.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI 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
		VND				
Vay dài hạn	456.789.789.825	456.789.789.825	-	456.789.789.825	-	-
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	-	-
Trái phiếu phát hành	816.365.313.837	816.365.313.837	-	816.365.313.837	-	-
	1.273.155.103.662	1.273.155.103.662	-	1.273.155.103.662	-	-
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.192.655.103.662	1.192.655.103.662	0	1.192.655.103.662	0	0
Vay dài hạn	376.289.789.825	376.289.789.825		376.289.789.825	0	-
Trái phiếu phát hành	816.365.313.837	816.365.313.837		816.365.313.837	0	0
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng:	80.500.000.000	80.500.000.000		80.500.000.000	0	-

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

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

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

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>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020			
Số dư đầu kỳ	2.500.000.000.000	206.791.300.034	2.706.791.300.034
	-	65.409.100.102	65.409.100.102
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021			
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	452.019.405.631	952.019.405.631
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	0	0	-
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	724.219.805.767	3.724.219.805.767

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
[trước đây là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG]
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 ĐHCĐ thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQQ-ĐHCĐ 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>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	-
-Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	-
-Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	-
-Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	-
-Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	3.120.125.090	3.360.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	10.080.500.360	10.800.500.360
Trên 5 năm	27.786.963.747	28.144.066.874
	40.987.589.197	42.304.692.324

Khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTD-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 m² diện tích tầng 12 tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội để làm văn phòng theo hợp đồng số 110/2021/HĐTVPSVN-KSF giữa Công ty và Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản S- Việt Nam, kí ngày 27 tháng 9 năm 2021. Thời hạn thuê từ ngày 1 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026, đơn giá thuê là 220.000.000 VND/tháng.

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

26. DOANH THU

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	42.359.423.979	356.814.828.938
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	6.291.545.017	6.117.019.886
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	368.723.823.147	3.861.725.075
Doanh thu phí quản lý	6.529.991.269	6.253.613.972
Doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng	102.674.560.909	
Doanh thu hoạt động khác	74.197.133.845	
	600.776.478.166	373.047.187.871
Trong đó:		
-Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 33)	477.928.375.325	87.261.644.289

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	76.855.445.964	276.409.026.387
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	124.323.515.190	1.063.896.115
Giá vốn hoạt động khác	154.254.229.761	
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	16.554.902.542	6.139.151.486
Giá vốn hoạt động quản lý dự án	6.529.991.269	5.547.802.429
Trích lập bảo hành công trình	1.059.099.420	
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-1.170.191.982	1.170.191.982
	378.406.992.164	290.330.068.399

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.555.706.157	173.899.155.458
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	556.450.040.000	133.800.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	2.640.578.057	658.251.610
	563.646.324.214	308.357.407.068

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

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	93.492.299.746	207.814.859.761
Chi phí phát hành TP	15.943.698.816	31.065.396.763
Chi phí lưu ký TP	20.662.739.725	20.672.876.712
Chi phí niêm yết chứng khoán	160.227.274	
Chiết khấu thanh toán		200.128.481
(Hoàn nhập/ Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-3.767.599.663	-1.803.435.607
	<u>126.491.365.898</u>	<u>257.949.826.110</u>

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

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
CP Nhân viên	5.157.195.776	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	377.999.924	
Chi phí hoa hồng môi giới		3.532.499.386
Chi phí quà tặng khách hàng	12.693.912	
Chi phí bán hàng khác	5.109.985.416	12.382.016.056
	<u>10.657.875.028</u>	<u>15.914.515.442</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	58.857.420.547	14.846.819.298
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.445.454.251	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.863.883.415	9.690.670.474
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.869.951.524	
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	604.513.035	467.311.357
	<u>79.641.222.772</u>	<u>25.004.801.129</u>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	117.079.226.788	17.319.170.368
	<u>117.079.226.788</u>	<u>17.319.170.368</u>

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 31 tháng 12 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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 384.970.055VND

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:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Sunshine Homes
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Sao Anh Dương
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland

Mối quan hệ

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
Công ty cổ phần Sunshine CAB
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 liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản S-Viet Nam
(Tên cũ: Công ty Cổ phần thương mại Quốc tế - Sunshine)

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt đến ngày 30 tháng 09 năm 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 TNHH Dynamic Innovation

Công ty con (không còn là công ty con từ ngày 24/06/2021)
Công ty con

Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc
Công ty TNHH Café's plus

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
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 cổ phần S-Decoro
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (Công ty con
Không còn liên quan

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 và truyền thông giải trí ODE
(Tên cũ: Công ty cổ phần Dịch vụ và truyền thông S-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
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
Ngân hàng TMCP Kiên Long
Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Công trình Việt

Công ty liên kết đến 19 tháng 11 năm 2021
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

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

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

Bên liên quan

Ông Đỗ Anh Tuấn
Ông Đỗ Văn Trường
Bà Đỗ Thị Định
Lê Hoàng Nam
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung
Ông Nguyễn Đình Đức

Mối quan hệ

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc
Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
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:

		Năm 2021	Năm 2020
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung nghiệp vụ		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	102.674.560.909	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sản TM	723.823.147	2.244.914.622
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ thu phí QLDA	6.529.991.269	6.253.613.972
Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sản TM	368.000.000.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	25.171.896.446
Ông Đỗ Văn Trường	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	22.547.809.130
Bà Đỗ Thị Định	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.254.022.432
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	8.133.521.778
Ông Nguyễn Đình Đức	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.655.865.909
		477.928.375.325	87.261.644.289
Mua hàng hóa, dịch vụ		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Dịch vụ thu phí QLDA	-	877.281.978
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	357.694.221	679.842.454
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	8.124.731.644	8.282.758.679
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần)	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	5.795.190.823	21.993.608.691
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	12.819.845.455	11.495.301.818
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	466.231.818	25.451.573.655
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	336.300.000	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	593.697.000	71.848.500
Công ty TNHH đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại Hoàng An	Chi phí thuê văn phòng	2.165.099.238	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Cung cấp thiết bị cho dự án, chi phí dịch vụ suất ăn	-	16.292.204.849
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TRUYỀN THÔNG VÀ GIẢI TRÍ ODE (TÊN CŨ: Công ty cổ phần dịch vụ và truyền thông S-media)	Chi phí quảng cáo	1.821.613.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chi phí hoa hồng môi giới	-	769.682.981
		32.480.403.199	85.914.103.605
Mua sắm tài sản cố định		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	8.800.000.000	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công ty cổ phần)	Mua sắm tài sản cố định	7.920.660.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Mua sắm tài sản cố định	-	311.172.664
		16.720.660.000	1.311.172.664
Thanh lý tài sản cố định		Năm 2021	Năm 2020
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Thanh lý tài sản cố định	-	303.883.636
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Thanh lý tài sản cố định	1.836.363.636	-
		1.836.363.636	303.883.636

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

		Năm 2021	Năm 2020
Các khoản đi vay			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine		-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Các khoản đi vay	82.020.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Các khoản đi vay	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Các khoản đi vay	-	10.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Các khoản đi vay	16.763.000.000	-
		98.783.000.000	164.650.000.000
Trả nợ gốc vay		Năm 2021	Năm 2020
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	9.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Trả nợ gốc vay	16.763.000.000	-
		629.933.000.000	9.500.000.000
Chi phí lãi vay		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	33.917.808.219	50.781.041.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	22.465.753	82.876.712
		33.940.273.972	50.863.917.807
Lãi thu được từ cho vay		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi thu được từ cho vay	1.952.054.795	-
		1.952.054.795	-
lãi thu được từ việc đầu tư đặt cọc mua cổ phần		Năm 2021	Năm 2020
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	lãi thu được từ việc đầu tư đặt cọc mua cổ phần	120.000.000.000	-
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	4.555.706.157	173.899.155.458
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh		Năm 2021	Năm 2020
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh		1.219.085.590.755

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:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn Thương mại	-	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	-	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
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn		Số cuối năm	Số đầu năm
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	không còn là bên liên quan từ 30/09/2021	270.000.000.000
Công ty cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công	1.000.000.000	-
		1.000.000.000	271.238.314.573
Phải thu ngắn hạn khác		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	108.799.758	105.230.018
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	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	-	1.725.717
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự	-	78.929.457
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự	583.698	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Phải thu từ dịch vụ tiền nước dự	Không còn bên liên quan	60.680.409
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	-	960.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long		105.632.877	-
		215.016.333	2.207.971.695.376

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(tiếp theo)

		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Phải trả dịch vụ điện, nước văn	-	746.989.756
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả dịch vụ vận hành dự án	-	389.861.069
	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher		
	tặng khách hàng)	-	2.160.879.000
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết		
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD (Tên cũ: Công	bị, tài sản cố định	5.943.235.555	16.747.253.439
ty cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Phải trả Chi phí thi công xây dựng	14.241.830.000	16.010.028.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả Chi phí thi công xây dựng	3.933.148.602	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	150.100.000	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải trả voucher giáo dục	-	2.718.818.500
	Phải trả lắp đặt thiết bị, tài sản		
	cố định	-	18.242.437.268
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Phải trả phí dịch vụ môi giới	-	8.759.734.136
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine			
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SUNSHINE SÀI GÒN		18.831.411.041	-
		43.099.725.198	84.872.085.570
		Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Ứng trước hợp đồng thầu	312.705.798.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Ứng trước hợp đồng thầu	4.644.720.000	-
		317.350.518.300	-
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	28.121.041.095
	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher		
	tặng khách hàng)	-	4.834.572.800
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả dịch vụ khách hàng	-	144.754.113
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service			
	Phải trả từ hợp đồng bù trừ		
	công nợ ba bên	-	6.968.541.683
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình			
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine	Phải trả dịch vụ cung cấp suất ăn	13.400.000	-
Mart			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property			
Technology	Chi phí lãi vay	-	82.876.712
		13.400.000	40.151.786.403
		Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Trích trước chi phí QLTN	104.452.800	-
	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher		
	tặng khách hàng)	409.242.500	802.939.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng		513.695.300	802.939.500
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Nhận tiền vay	-	74.650.000.000
		-	74.650.000.000
		Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Nhận tiền vay	-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property			
Technology	Nhận tiền vay	-	500.000.000
		-	456.500.000.000

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

8hu nhập Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tổng giám đốc	5.264.684.816	3.450.081.058
Đỗ Thị Định	1.543.650.326	1.085.081.058
Phan Ích Long	1.205.789.102	532.500.000
Lê Hoàng Nam	175.159.259	Chưa là thành viên
Nguyễn Anh Tuấn	1.138.471.733	Chưa là thành viên
Nguyễn Thủy Nguyên	597.532.530	Chưa là thành viên
Cao Trung Kiên	604.081.866	Chưa là thành viên
Đỗ Thu Huyền	Không còn là thành viên	632.500.000
Nguyễn Thị Thanh Ngọc	Không còn là thành viên	600.000.000
Nguyễn Văn Minh	Không còn là thành viên	600.000.000



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022