

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc
ngày 31 tháng 03 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2022)

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 giữa niên độ của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- 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 riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Ngày 25 tháng 04 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đơn vị: VND				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.594.902.462.417	1.775.589.970.685
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	13.733.677.527	60.877.256.077
1. Tiền	111		7.733.677.527	10.877.256.077
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	50.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.498.394.528.103	1.630.410.676.243
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	37.384.068.314	47.546.612.464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	422.123.635.498	423.073.635.498
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	21.184.775.815	142.088.379.805
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(2.869.951.524)	(2.869.951.524)
III. Hàng tồn kho	140	9	67.495.589.247	74.863.780.805
1. Hàng tồn kho	141		67.495.589.247	74.863.780.805
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.278.667.540	9.438.257.560
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.495.503.791	824.089.409
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.572.914.136	8.291.922.229
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	210.249.613	322.245.922
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		2.956.620.603.654	2.717.568.668.272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.625.139.273	4.625.139.273
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	4.625.139.273	4.625.139.273
II. Tài sản cố định	220		29.626.132.456	30.458.477.761
1. TSCĐ hữu hình	221	12	28.876.269.441	29.659.299.678
- Nguyên giá	222		30.895.832.183	30.895.832.183
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.019.562.742)	(1.236.532.505)
2. TSCĐ vô hình	227		749.863.015	799.178.083
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(250.136.985)	(200.821.917)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	3.921.284.384	3.963.166.448
- Nguyên giá	231		133.084.977.123	133.084.877.417
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(129.163.692.739)	(129.121.710.969)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	2.917.904.591.912	2.677.904.591.912
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.425.092.450.000	2.425.092.450.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		240.000.000.000	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2.187.858.088)	(2.187.858.088)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		543.455.629	617.292.878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		543.455.629	617.292.878
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.551.523.066.071	4.493.158.638.957

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

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		818.878.760.998	769.136.507.588
I. Nợ ngắn hạn	310		803.540.325.173	748.156.106.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	83.208.437.519	98.642.609.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	335.742.277.516	321.766.036.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	73.309.278.538	115.663.428.849
4. Phải trả người lao động	314		4.069.771.619	11.158.695.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	82.961.337.117	84.026.096.680
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	415.903.751	528.164.572
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	56.832.319.113	56.371.074.198
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	167.001.000.000	60.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		15.338.435.825	20.980.401.084
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	14.279.336.405	15.296.301.664
2. Phải trả dài hạn khác	337	18		4.625.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1.059.099.420	1.059.099.420
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		3.732.644.305.073	3.724.022.131.369
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.732.644.305.073	3.724.022.131.369
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		732.644.305.073	724.022.131.369
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421A		724.022.131.369	272.200.400.136
- LNST chưa phân phối kỳ này	421B		8.622.173.704	451.821.731.233
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		4.551.523.066.071	4.493.158.638.957



Trần Thị Dự
Người lập biểu

Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng

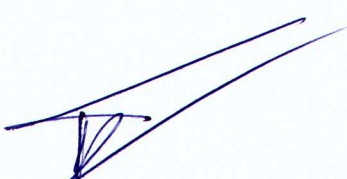
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2021


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	11.826.463.016	381.236.761.231
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		11.826.463.016	381.236.761.231
3. Giá vốn hàng bán	11	23	13.975.147.154	152.363.586.179
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(2.148.684.138)	228.873.175.052
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	31.619.415.970	6.534.789.248
6. Chi phí tài chính	22	25	3.024.296.712	48.731.843.181
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.024.296.712	39.761.566.662
7. Chi phí bán hàng	25	26	410.806.827	2.590.488.242
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	15.192.585.401	17.226.790.241
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		10.843.042.892	166.858.842.636
10. Thu nhập khác	31		79.947.789	159.091.791
11. Chi phí khác	32		2	70.000.005
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		79.947.787	89.091.786
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.922.990.679	166.947.934.422
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	2.300.816.975	33.389.586.884
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		8.622.173.704	133.558.347.538


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc



Ngày 25 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	8.800.463.119	166.947.934.422
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	02	874.327.075	87.184.523
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(31.619.415.970)	(222.537.180.268)
Chi phí lãi vay	06	3.024.296.712	45.569.103.455
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi	08	(18.920.329.064)	(9.932.957.868,00)
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	151.244.412.815	1.623.706.302.461
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	7.368.191.558	10.254.018.751
Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả,	11	(2.601.262.941)	(136.550.984.598)
(Tăng) giảm chi phí trả trước	12	(5.597.577.133)	(108.389.049)
Tiền lãi vay đã trả	14	-	(9.065.128.300)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(44.835.081.057)	(1.202.601.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	86.658.354.178	1.477.100.259.638
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21	(13.025.088.425)	-
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	(240.000.000.000)	(95.000.000.000)
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được	27	12.222.155.697	27.028.296
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(240.802.932.728)	(53.472.971.704)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	4.307.001.000.000	1.065.163.000.000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(4.200.000.000.000)	(2.467.650.000.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	107.001.000.000	(1.402.487.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(47.143.578.550)	21.140.287.934
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	60.877.256.077	4.197.618.702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	13.733.677.527	25.337.906.636


Trần Thị Dự
Người lập biểu

Trần Thị Hằng
Kế toán trưởngĐỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần tập đoàn KSFinance 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 08 năm 2021

Công ty đã được Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 499/QĐ-SGDHN ngày 24 tháng 9 năm 2021.

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 là 163 người.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 như sau:

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

Thông tin chi tiết về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2021 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
-------------	----------------------------	-------------------	--------------------------------	-----------------

Công ty cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	40%	40%	Kinh doanh bất động sản
--------------------------------	------------	-----	-----	-------------------------

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

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán
Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2021 chưa 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 giữa niên độ

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

Báo cáo tài chính 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.

Kỳ kế toán

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 giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 3 tháng. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản 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 năm tài chính theo các quy định hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang 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 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 xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang 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 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 hoạt động 3 tháng.

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.

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 dụng cụ quản lý	3 - 5

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.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35
Máy móc, thiết bị	10

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

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

lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo doanh thu kinh doanh bất động sản khi bàn giao cho khách hàng.

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.

Ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm 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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận khi Công ty hoàn thành giao dịch chuyển nhượng và được xác định theo số chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi 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 hóa 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 vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	VND	VND
Tiền mặt	295.161.070	1.757.310.895
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.438.516.457	9.119.945.182
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	50.000.000.000
	<u>13.733.677.527</u>	<u>60.877.256.077</u>

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	37.384.068.304	41.871.147.289
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	10	5.675.465.175
	<u>37.384.068.314</u>	<u>47.546.612.464</u>
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng các bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số 29)	589.262.710	589.262.700

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản S- Việt nam (*)	221.120.975.000	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng hạ tầng Miền Bắc (*)	188.525.411.000	188.525.411.000
Khác	12.477.249.498	13.427.249.498
Cộng	<u>422.123.635.498</u>	<u>423.073.635.498</u>

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	0	1.000.000.000
--	---	---------------

(*) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Sunshine và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư 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>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake(*)	960.000.000.000	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lương (*)	<u>60.572.000.000</u>	<u>60.572.000.000</u>
Cộng	<u>1.020.572.000.000</u>	<u>1.020.572.000.000</u>

Trong đó:

- Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)

960.000.000.000	960.000.000.000
-----------------	-----------------

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần		140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	21.184.775.815	2.088.379.805
	<u>21.184.775.815</u>	<u>142.088.379.805</u>

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.625.139.273	4.625.139.273
	<u>4.625.139.273</u>	<u>4.625.139.273</u>

Trong đó:

-Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)

19.573.634.150	215.016.333
----------------	-------------

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/03/2022		31/12/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.697.065.708			
Thành phẩm (*)	64.231.194.309		74.301.380.806	
Hàng tồn kho khác	567.329.230	-	562.399.999	-
TỔNG CỘNG	67.495.589.247	-	74.863.780.805	-

(*) Phản ánh các chi phí đã phát sinh liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh 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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số dư đầu kỳ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Số dư cuối kỳ</i>
Thuế phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	-	91.277.642	(69.161.879)	22.115.763
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	44.155.184			44.155.184
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211		-62053211	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527		(72.058.861)	143.978.666
Thuế nhập khẩu	-	-	-	-
	322.245.922	91.277.642	(203.273.951)	210.249.613
	<i>Số dư đầu kỳ</i>	<i>Số phải nộp trong kỳ</i>	<i>Số đã nộp trong kỳ/bù trừ trong kỳ</i>	<i>Số dư cuối kỳ</i>
Thuế phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng		835.758.460	835.758.460	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.663.428.849	2.300.816.975	44.835.081.057	73.129.164.767
Thuế thu nhập cá nhân		2.642.893.485	2.462.779.714	180.113.771
Thuế nhà đất, tiền thuê đất				-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	115.663.428.849	5.783.468.920	48.137.619.231	73.309.278.538

(*) Phản ánh khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tỷ lệ 1% khoản tiền thu được từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản chưa tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ.

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	82.859.852.714	50.225.024.703	133.084.877.417
tăng trong kỳ	51.827	47.879	99.706
Số dư cuối kỳ	82.859.904.541	50.225.072.582	133.084.977.123
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	79.441.672.866	49.680.038.103	129.121.710.969
tăng trong kỳ	25.641.231	16.340.539	41.981.770
giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	79.467.314.097	49.696.378.642	129.163.692.739
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số đầu kỳ	3.418.179.848	544.986.600	3.963.166.448
Số cuối kỳ	3.392.590.444	528.693.940	3.921.284.384

12. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
Tăng trong năm			-
Thanh lý trong năm			-
Số dư cuối năm	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
Khấu hao	25.487.641	757.542.596	783.030.237
Thanh lý			-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	74.216.881	1.945.345.861	2.019.562.742
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	525.376.215	29.133.923.463	29.659.299.678
Số dư cuối năm	499.888.574	28.376.380.867	28.876.269.441

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/03/2022		31/12/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Tăng trong kỳ	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	2.425.092.450.000	-		2.425.092.450.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000			1.915.000.000.000	
Công ty cổ phần chứng khoán KS	510.092.450.000			510.092.450.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	240.000.000.000	0	240.000.000.000	-	
Công ty TNHH Phát triển S.I	240.000.000.000		240.000.000.000		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	255.000.000.000	2.187.858.088		255.000.000.000	2.187.858.088
Công ty cổ phần Thiên Hải	255.000.000.000	2.187.858.088		255.000.000.000	2.187.858.088
TỔNG CỘNG	2.920.092.450.000	2.187.858.088	240.000.000.000	2.680.092.450.000	2.187.858.088

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/03/2022	31/12/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine Sài Gòn	18.831.411.041	18.831.411.041
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.830.422.000	14.241.830.000
Công ty cổ phần EUROWINDOW	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty cổ phần tư vấn Thiết kế New Space	2.146.124.191	10.462.124.191
Công ty cổ phần Xây dựng SCG	3.933.148.602	3.933.148.602
Các đối tượng khác	32.971.389.834	40.678.154.255
	83.208.437.519	98.642.609.940
Trong đó;		
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	42.931.048.163	43.099.725.198

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Công ty cổ phần Sunshine Homes	312.705.798.300	312.705.798.300
Công ty cổ phần Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	6.914.286.776	4.415.518.439
Các đối tượng khác	11.477.472.440	
	<u>335.742.277.516</u>	<u>321.766.036.739</u>
Trong đó;	0	
Người mua trả trước các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 29)	317.350.518.300	317.350.518.300

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	82.127.440.067	82.403.078.600
Trích trước chi phí xây dựng nghiệm thu		
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu		
Trích trước chi phí chuyển nhượng BĐS	833.897.050	1.623.018.080
	82.961.337.117	84.026.096.680
Chi phí phải trả là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 29)	409.242.500	409.242.500

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2022	31/12/2021
	VND	VND
a. ngắn hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	415.903.751	528.164.572
	415.903.751	528.164.572
b. dài hạn		
Phí quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	14.279.336.405	15.296.301.664
	14.279.336.405	15.296.301.664

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

a. Ngắn hạn

	31/03/2022	31/12/2021
	VND	VND
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng BĐS	3.319.345.613	6.950.041.121
Kinh phí bảo trì (*)	44.629.911.989	43.819.690.805
Các khoản phải trả khác	8.883.061.511	5.601.342.272
	56.832.319.113	56.371.074.198

b. Dài hạn

Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn		4.625.000.000
	0	4.625.000.000

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	11.200.000	13.400.000
---	------------	------------

(*) 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.

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/03/2022		Trong kỳ		31/12/2021	
	VND		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ			Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	167.001.000.000	167.001.000.000	4.307.001.000.000	4.200.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty CP tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	60.000.000.000	60.000.000.000			60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty cổ phần Ksinvest	7.001.000.000	7.001.000.000	1.407.001.000.000	1.400.000.000.000		
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000			
Công ty TNHH Kiến Trúc Đại Tân Phát			1.500.000.000.000	1.500.000.000.000		
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc			1.300.000.000.000	1.300.000.000.000		
	167.001.000.000	167.001.000.000	4.307.001.000.000	4.200.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	272.200.400.136	3.272.200.400.136
	-	451.821.731.233	451.821.731.233
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Cho kỳ hoạt động 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022			
Số dư đầu kỳ	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Tăng trong kỳ		8.622.173.704	8.622.173.704
Lợi nhuận / (lỗ) thuần trong kỳ	0	0	-
Số dư cuối kỳ	3.000.000.000.000	732.644.305.073	3.732.644.305.073

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

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

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

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

Cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu

22. DOANH THU

	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	8.435.997.377	10.199.224.837
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.129.266.080	
Doanh thu hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	105.504.000	368.402.622.080
Doanh thu hoạt động khác	2.155.695.559	2.634.914.314
	11.826.463.016	381.236.761.231

Trong đó:

-Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 29)	105.504.000	370.640.236.389
---	-------------	-----------------

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	10.467.385.159	4.625.967.615
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	41.981.770	145.500.004.255
Giá vốn hoạt động khác	2.336.514.145	2.237.614.309
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	1.129.266.080	
	13.975.147.154	152.363.586.179

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Quý 1 năm 2021</u>
	VND	VND
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư		4.555.706.157
Lãi từ đặt cọc mua cổ phần	31.455.986.299	
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	<u>163.429.671</u>	<u>1.979.083.091</u>
	<u>31.619.415.970</u>	<u>6.534.789.248</u>

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Quý 1 năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	3.024.296.712	39.761.566.662
Chi phí phát hành TP		5.807.536.793
Chi phí khác		<u>3.162.739.726</u>
	<u>3.024.296.712</u>	<u>48.731.843.181</u>

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

	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Quý 1 năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí bán hàng		
Chi phí quà tặng khách hàng	309.169.739	
Chi phí bán hàng khác	<u>101.637.088</u>	<u>2.590.488.242</u>
	<u>410.806.827</u>	<u>2.590.488.242</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	12.404.296.967	14.649.083.782
Chi phí khấu hao tài sản cố định	832.345.305	50.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.955.943.129	2.485.206.272
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác		<u>42.500.187</u>
	<u>15.192.585.401</u>	<u>17.226.790.241</u>

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 1 năm 2022</u>	<u>Quý 1 năm 2021</u>
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	<u>2.343.614.292</u>	<u>33.389.586.884</u>
	<u>2.343.614.292</u>	<u>33.389.586.884</u>

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 03 năm 2022 với tổng số tiền khoảng 84,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 94,7 VND).

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 384.970.055 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 384.970.055 VND).

29. 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 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

Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG

Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ
Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International
Property Technology
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
Công ty TNHH Café's plus
Công ty cổ phần S-Decoro

Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
Ngân hàng TMCP Kiên Long
Ông Đô Anh Tuấn
Ông Đô Văn Trường
Bà Đô Thị Định
Lê Hoàng Nam
Bà Đô Thị Hồng Nhung
Ông Nguyễn Đình Đức

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 con
Công ty con
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
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 gái của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Em rể của Tổng Giám đốc

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

Bán hàng và cung cấp dịch vụ	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn TM	105.504.000	402.622.080
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ thu phí quản lý dự án	-	2.237.614.309
Công ty TNHH đầu tư và kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn TM	-	368.000.000.000
		105.504.000	370.640.236.389
Mua hàng hóa, dịch vụ		Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty cổ phần phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	-	87.960.445
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.530.611.717	428.544.238
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Thiết bị văn phòng	-	1.703.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	544.992.593	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn	97.873.598	126.763.636
Công ty cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	2.697.065.708	-
		4.870.543.616	644.971.319
Mua sắm tài sản cố định		Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ L	Mua sắm tài sản cố định	-	53.080.000
		-	53.080.000
Trả nợ gốc vay		Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trả nợ gốc vay	-	74.650.000.000
		-	154.650.000.000
Chi phí lãi vay		Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	12.490.958.904
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	12.328.767
		-	12.503.287.671
Doanh thu tài chính		Quý 1 năm 2022	Quý 1 năm 2021
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi tiền cho vay	-	1.952.054.795
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp	-	4.555.706.157
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	29.589.041.094	-
		29.589.041.094	6.507.760.952

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng:

Phải thu khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2022	31/12/2021
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn Thương mại	10	-
Lê Hoàng Nam	Phải thu từ chuyển nhượng căn hộ	589.262.700	589.262.700
		589.262.710	589.262.700
Trả trước cho người bán ngắn hạn		31/03/2022	31/12/2021
Công ty cổ phần S-Decoro	Trả trước tiền thi công xây dựng	-	1.000.000.000
		-	1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		31/03/2022	31/12/2021
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	960.000.000.000
		960.000.000.000	960.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác		31/03/2022	31/12/2021
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	176.373.877	108.799.758
Công ty TNHH Cafés plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583.698
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ tiền lãi cho vay	19.397.260.273	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phải thu từ lãi hợp đồng tiền gửi	-	105.632.877
		19.573.634.150	215.016.333
Phải trả người bán ngắn hạn		31/03/2022	31/12/2021
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị	3.423.235.555	5.943.235.555
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	14.830.422.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	-	150.100.000
Công ty cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công	1.912.830.965	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	18.831.411.041	18.831.411.041
		42.931.048.163	43.099.725.198

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 3 tháng (tiếp theo):

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2022	31/12/2021
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	312.705.798.300	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
		317.350.518.300	317.350.518.300
Chi phí phải trả ngắn hạn		31/03/2022	31/12/2021
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí dịch vụ thẻ học (voucher tặng khách hàng)	409.242.500	409.242.500
		409.242.500	409.242.500
Phải trả ngắn hạn khác		31/03/2022	31/12/2021
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	11.200.000	13.400.000
		11.200.000	13.400.000


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 04 năm 2022