

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 31/08/2021)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký niêm yết số: ~~4.99/QĐ-SGDHN~~ do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày ~~24~~ tháng ~~9~~ năm 2021)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7305 2999

Email: info@ksf.vn

Website: <https://ksf.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Bà Trần Thị Hằng

Chức vụ: Kế toán trưởng

Điện thoại: 024. 7305 2999

Hà Nội, tháng 9 năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 31/08/2021)

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7305 2999

Email: info@ksf.vn

Website: <https://ksf.vn>



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: KSF

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết: 300.000.000 cổ phiếu

Tổng giá trị cổ phiếu niêm yết: 3.000.000.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7105 0000

Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

MỤC LỤC



I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp	10
3. Rủi ro đặc thù.....	11
4. Rủi ro quản trị công ty	13
5. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu	14
6. Rủi ro khác	14
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	15
1. Tổ chức đăng ký niêm yết	15
2. Tổ chức tư vấn.....	15
III. CÁC KHÁI NIỆM	16
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	18
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	18
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	26
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	28
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.	40
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết	41
6. Hoạt động kinh doanh	43
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	71
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.....	77
9. Chính sách đối với người lao động	81
10. Chính sách cổ tức.....	83
11. Tình hình hoạt động tài chính	83
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	106
13. Tài sản	127
14. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	130
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	136
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết	137

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết	137
IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	138
1. Loại chứng khoán	138
2. Mệnh giá	138
3. Tổng số lượng chứng khoán niêm yết	138
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức đăng ký niêm yết.....	138
5. Phương pháp tính giá	139
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	140
7. Các loại thuế liên quan	142
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	145
1. Tổ chức kiểm toán.....	145
2. Tổ chức tư vấn.....	145
VII. PHỤ LỤC.....	145

DANH MỤC BẢNG BIỂU



Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020	7
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020	9
Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2020	54
Biểu đồ 4: Tăng trưởng Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp qua các năm	58
Biểu đồ 5: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 -2020	75
Biểu đồ 6: Số căn hộ chung cư mở bán và bán được tại Hà Nội	79
<i>Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty.....</i>	<i>27</i>
<i>Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....</i>	<i>28</i>
Bảng 1: Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty	21
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/08/2021	40
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/08/2021	40
Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty mẹ	52
Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu thuần hợp nhất của Công ty	53
Bảng 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ	55
Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty	56
Bảng 8: Cơ cấu chi phí của Công ty mẹ qua các năm.....	61
Bảng 9: Cơ cấu chi phí Hợp nhất qua các năm	63
Bảng 10: Các hợp đồng lớn đầu vào đang thực hiện	70
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ.....	71
Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty	73
Bảng 13: So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/12/2020.....	80
Bảng 14: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/08/2021	81
Bảng 15: Thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ	84
Bảng 16: Thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước Hợp nhất.....	85
Bảng 17: Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ.....	85
Bảng 18: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất.....	89
Bảng 19: Hàng tồn kho của Công ty mẹ	91
Bảng 20: Hàng tồn kho hợp nhất của Công ty	91
Bảng 21: Các khoản phải thu của Công ty mẹ	92
Bảng 22: Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty	95
Bảng 23: Các khoản phải trả của Công ty mẹ	99
Bảng 24: Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty	100
Bảng 25: Đầu tư tài chính của Công ty mẹ	100
Bảng 26: Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty	103
Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất.....	105
Bảng 28: Danh sách HĐQT, BTGD, BKS, KTT	106
Bảng 29: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/06/2021	127
Bảng 30: Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 30/06/2021	128

Bảng 31: Bất động sản đầu tư của Công ty mẹ đến 30/06/2021	128
Bảng 32: Bất động sản đầu tư hợp nhất của Công ty đến 30/06/2021	128
Bảng 33: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ	129
Bảng 34: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất.....	129
Bảng 35: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2021-2022	130

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

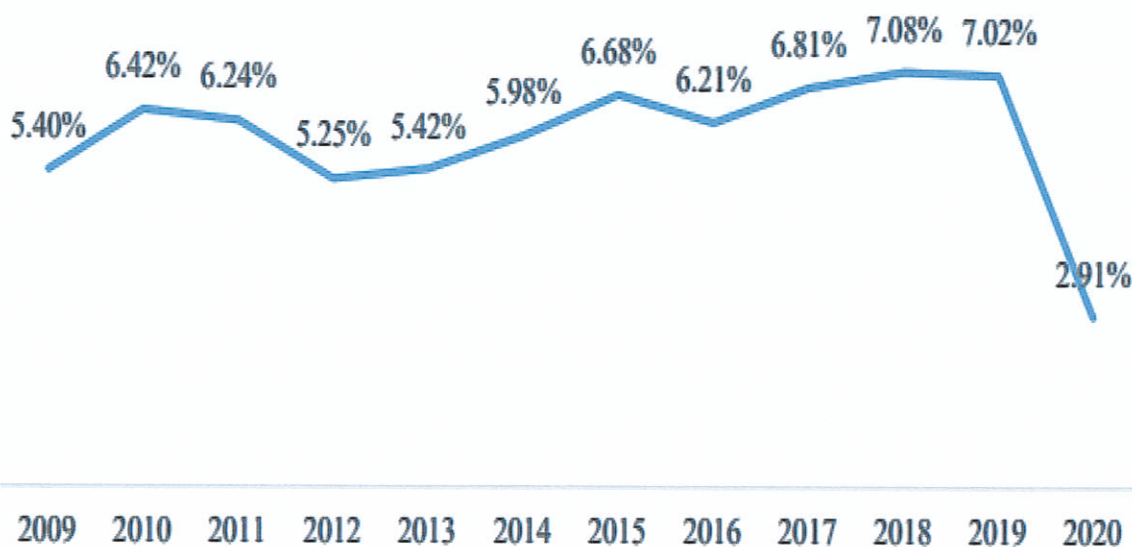
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

❖ Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam năm 2020 diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 bùng phát mạnh và diễn biến khó lường trên phạm vi toàn cầu, ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi mặt kinh tế - xã hội của các quốc gia trên thế giới. Trong bối cảnh đó GDP năm 2020 của Việt Nam tăng 2,91%. Đây là mức tăng thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020, tuy nhiên trong tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn chung của toàn thế giới, thì đây vẫn được coi là thành công lớn của Việt Nam khi thuộc nhóm tăng trưởng kinh tế cao nhất thế giới.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2009 – 2020

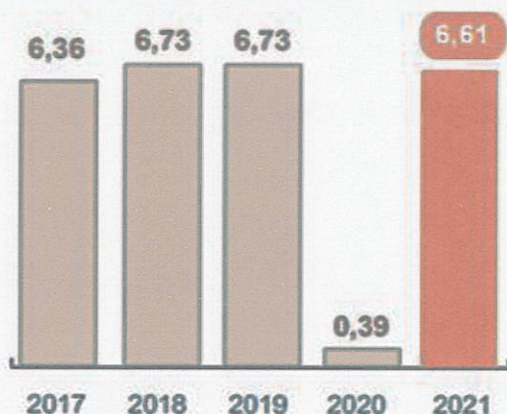


Nguồn: Tổng cục Thống kê

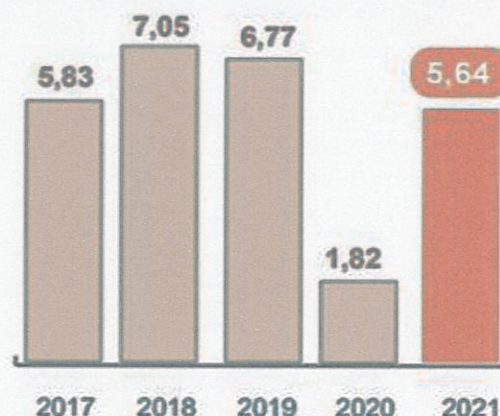
6 tháng đầu năm 2021, theo Tổng cục Thống kê, GDP đạt mức 5,64%, cao hơn tốc độ tăng 1,82% so với cùng kỳ năm 2020. Đây được đánh giá là mức tăng trưởng khá so với các nước trong khu vực và trên thế giới, cho thấy sự thích nghi, khả năng chống chịu và xu thế phục hồi của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gia tăng.

TỔNG SẢN PHẨM TRONG NƯỚC

Tốc độ tăng GDP quý II
giai đoạn 2017-2021 (%)



Tốc độ tăng GDP 6 tháng
giai đoạn 2017-2021 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tuy nhiên, mục tiêu tăng trưởng kinh tế đạt 6% tới 6,5% của năm 2021 trở nên vô cùng thách thức khi đợt dịch Covid-19 thứ tư vẫn đang diễn biến phức tạp, tác động tiêu cực đến các ngành, lĩnh vực, địa bàn quan trọng, có đóng góp lớn đối với phát triển kinh tế. Trong công bố mới đây, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) tỏ ra thận trọng khi hạ dự báo GDP Việt Nam xuống còn 5,8% từ mức 6,7% đưa ra hồi tháng 4.

Trước những khó khăn của nền kinh tế, Chính phủ đã có những động thái mới tích cực trong kiểm soát dịch bệnh, hỗ trợ doanh nghiệp và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế như: ban hành Nghị định 52/2021/NĐ-CP về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2021; triệt để tiết kiệm chi thường xuyên theo Nghị quyết số 58/NQ-CP của Chính phủ. Mới đây, Chính phủ cũng ban hành Nghị quyết số 63/NQ-CP về các nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, giải ngân vốn đầu tư công và xuất khẩu bền vững những tháng cuối năm 2021 và đầu năm 2022.

Trên cơ sở đó, sau khi vượt qua được những khó khăn do dịch bệnh mang lại, hoạt động kinh doanh của CTCP Tập đoàn KSFinance được kỳ vọng sẽ đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong thời gian tới.

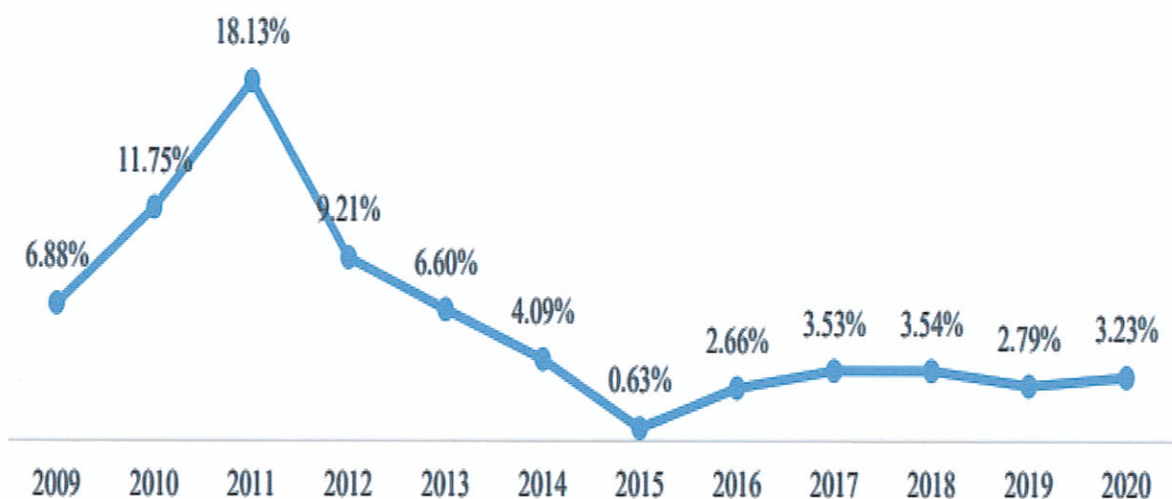
Tốc độ tăng trưởng GDP cao trong giai đoạn 2010-2019 và tiếp tục ổn định và phát triển theo đà tích cực đạt được từ cuối năm 2020, cùng với những biện pháp đẩy mạnh kiểm soát dịch bệnh và hỗ trợ nền kinh tế, doanh nghiệp sẽ là nhân tố tích cực mở ra những cơ hội cho Công ty đẩy mạnh hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, những rủi ro về

nền kinh tế tăng trưởng chậm lại như chiến tranh thương mại Mỹ - Trung, rủi ro suy thoái kinh tế toàn cầu, dịch bệnh Covid 19 với nhiều biến thể nguy hiểm... có thể sẽ khiến thu nhập bình quân đầu người sụt giảm và tâm lý người tiêu dùng còn nhiều e ngại, do đó, sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu nhà ở cũng như nhu cầu đầu tư trong thị trường bất động sản. Đây là những rủi ro Công ty phải đối mặt trong thời gian tới. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, Công ty đã chủ động chuẩn bị các phương án sản xuất kinh doanh và phương án tài chính, cũng như nguồn lực cần thiết phù hợp theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế, đồng thời dựa trên những nguồn dự báo đáng tin cậy để xác định chiến lược kinh doanh phù hợp nhất với sức hấp thụ sản phẩm của thị trường bất động sản, nâng cao quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty.

❖ **Tình hình Lạm phát**

Năm 2020, nhìn chung, mặt bằng giá tăng khá cao so với cùng kỳ năm trước, tuy nhiên, với sự chỉ đạo, điều hành sát sao của cơ quan nhà nước, mức tăng của CPI đã được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2020 tăng 3,23% so với năm trước, đạt mục tiêu dưới 4% của Quốc Hội đề ra trong bối cảnh một năm với nhiều biến động khó lường.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2009 - 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng bình quân 6 tháng đầu năm 2021 tăng 1,47% so với cùng kỳ năm trước và là mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Đây là điều kiện thuận lợi, tạo dư địa cho việc kiểm soát lạm phát cả năm 2021 đạt mục tiêu Quốc hội đặt ra.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên

vật liệu, xây dựng, nhân công, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp. Nhằm giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công, nguồn cung dự án, quỹ đất và các chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất.

❖ **Lãi suất**

Trong ngành bất động sản, lãi suất có vai trò rất quan trọng do biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu sở hữu và đầu tư vào bất động sản. Diễn biến lãi suất Việt Nam trong 10 năm gần đây có sự biến động mạnh. Năm 2020 -2021, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, Ngân hàng Nhà nước đã quyết định hạ lãi suất điều hành và hạ trần lãi suất tiền gửi, theo đó các ngân hàng thương mại cũng hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn về mặt thanh khoản, thông qua việc giảm lãi suất cho vay, giãn nợ và cơ cấu lại nợ. Nhờ đó, lãi suất cho vay cũng đã có xu hướng giảm với mức giảm là 0,5-2,5% cho các khoản vay mới và giảm 0,75%-1,5% cho các khoản vay hiện hữu giúp cho các doanh nghiệp có thể giảm chi phí lãi vay và hỗ trợ tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty. Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng Công ty.

Để hạn chế tác động của lãi suất lên hoạt động kinh doanh, KSF đưa ra các chính sách bán hàng để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm, bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm tỷ trọng vốn vay, giảm thiểu chi phí vốn. Ngoài ra, KSF cũng luôn tìm kiếm các nguồn tín dụng khác có chi phí vốn thấp hơn, đồng thời thực hiện tăng cường huy động vốn cho sản xuất kinh doanh từ các cổ đông của Công ty qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản của KSF chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung, thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của KSF. Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về

hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới, điều chỉnh luật cũ, đồng thời thực hiện phổ biến đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

3. Rủi ro đặc thù

❖ Rủi ro từ thị trường bất động sản

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển Bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, KSF còn chịu ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản cũng như chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước.

Thị trường bất động sản đã có sự phục hồi mạnh mẽ từ năm 2017, tuy nhiên, lĩnh vực hoạt động này đang có dấu hiệu chững lại do chính sách thắt chặt tín dụng của Ngân hàng Nhà nước ban hành trong năm 2018, có hiệu lực và áp dụng từ năm 2019 đến nay. Ngoài ra, từ đầu năm 2020 đến nay, dịch Covid-19 diễn biến phức tạp gây ảnh hưởng nặng nề tới nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Với quyết tâm nỗ lực cùng sự chỉ đạo sát sao của ban lãnh đạo, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2020 chỉ biến động nhẹ. Để hạn chế rủi ro thị trường có thể xảy ra, trong thời gian tới, Công ty chủ động nghiên cứu các dòng sản phẩm có nhu cầu cao của thị trường cũng như các sản phẩm, dịch vụ mới nhằm đa dạng hóa danh mục sản phẩm phân phối và phát triển các sản phẩm, dịch vụ thị trường bất động sản ngày càng hấp dẫn hơn.

❖ Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Hà Nội, TP HCM nói riêng đã có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án tại khu vực Hà Nội, TP HCM và các tỉnh lân cận có thể kể đến các doanh nghiệp Việt Nam như Tập đoàn VinGroup, Công ty TNHH Phát triển Phú Mỹ Hưng, Công ty CP Phát triển BĐS Phát Đạt,... và cả những thương hiệu nước ngoài như CapitaLand, Keppel Land... Những doanh nghiệp này đều có thể là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với KSF. Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường BĐS tại Hà Nội, TP HCM, Công ty đã và đang định hướng đến phân khúc thị trường được các nhà đầu tư quan tâm và yêu thích, những dự án căn hộ cao cấp với quy mô vừa và diện tích đa dạng.

❖ **Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án**

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh BĐS liên quan trực tiếp đến tiến độ thực hiện dự án, có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố như: (1) tiến độ đền bù giải tỏa mặt bằng, (2) giải quyết các vấn đề pháp lý, (3) tiến độ giải ngân nguồn vốn, (4) tiến độ xây dựng dự án... KSF đang triển khai thực hiện một số dự án, trong trường hợp tiến độ thực hiện không được đảm bảo như kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh của Công ty sẽ không đạt được như dự kiến. Tuy vậy, với đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao và nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã lên kế hoạch nhiều phương án khác nhau nhằm hạn chế những rủi ro có thể dẫn đến chậm tiến độ cũng như có những giải pháp xử lý phù hợp khi dự án bị kéo dài so với kế hoạch; điều này giúp Công ty kiểm soát tốt tiến độ cho từng dự án.

❖ **Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu**

KSF hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là các chi phí liên quan đến: Chi phí mua dự án, mua quỹ đất; Chi phí xây dựng phát triển dự án; Chi phí liên quan đến quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ, trong đó giá cả mua dự án, quỹ đất và thuê nhà thầu xây dựng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào của Công ty. Việc quỹ đất dự án hay giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động sẽ làm ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, trên thực tế, để giảm thiểu những rủi ro có thể phát sinh, Công ty có khả năng đàm phán và ký kết các hợp đồng trực tiếp với nhiều đơn vị chuyển nhượng, đơn vị nhà thầu, giúp Công ty có thể kiểm soát chi phí đầu vào và giảm thiểu những biến động về giá.

❖ **Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư các dự án bất động sản**

Trong giai đoạn tới, KSF đang và sẽ tiếp tục triển khai việc đầu tư vào hàng loạt các Dự án BĐS nhằm nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng cao trong thời gian tới. Ngoài việc tận dụng tối đa nguồn tiền khách hàng ứng trước của từng Dự án để đầu tư cho chính Dự án đó, Công ty còn lên kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như: (1) vay từ các tổ chức tài chính tín dụng; (2) tái sử dụng vốn tự có từ các Dự án đã hoàn thành; (3) phát hành cổ phiếu để tăng Vốn điều lệ, (4) huy động vốn thông qua thị trường vốn quốc tế.... Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

❖ **Rủi ro liên quan đến việc hợp tác kinh doanh**

KSF hiện đang và sẽ tiếp tục hợp tác với nhiều đối tác khác nhau để phát triển các dự án BĐS. Sự thành công của việc hợp tác kinh doanh phụ thuộc vào việc các đối tác thực hiện đúng các cam kết nghĩa vụ của họ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh ký kết giữa 2 bên. Trường hợp đối tác của Công ty không thực hiện đúng hoặc/và kịp thời các nghĩa vụ của mình vì bất kỳ lý do nào sẽ dẫn đến việc các dự án Công ty đang triển khai có thể bị đình chỉ hoặc hủy bỏ. Trong trường hợp này, Công ty có thể phải bỏ thêm vốn đầu tư để bảo đảm tiến độ thực hiện các dự án như đã cam kết với khách hàng hoặc sẽ không thu hồi được các khoản tiền đã ứng trước để triển khai các dự án đó. Trên thực tế, để hạn chế những rủi ro đến từ việc hợp tác đầu tư phát triển dự án, trong các hợp đồng hợp tác của KSF luôn có các điều khoản chặt chẽ về việc hợp tác, cũng như những quy định về bồi thường thiệt hại. Bên cạnh đó, các phương án dự phòng cũng được Công ty xây dựng và cập nhật thường xuyên nhằm linh hoạt ứng phó với các vấn đề phát sinh.

❖ Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản

Tài sản của Công ty là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian hoàn thành xây dựng thường kéo dài, do đó, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn, hoặc tài sản cũng có thể bị bán thấp hơn giá trị thực trong trường hợp cần bán gấp hoặc trong điều kiện nhu cầu thị trường bất động sản giảm thấp hoặc đóng băng. Tuy nhiên, hầu hết các dự án của Công ty đều nằm tại thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh – là những thành phố có nhu cầu cao và tiềm năng tăng trưởng lớn nên thời gian bán và thu hồi vốn nhanh hơn so với các thị trường tại tỉnh thành khác. Vì vậy, những rủi ro liên quan đến tính thanh khoản của các dự án do Công ty đang phát triển cũng được giảm thiểu một cách tối đa.

4. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt, chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty tuân thủ chặt chẽ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản hướng dẫn thi hành và chế độ báo cáo, công bố thông tin theo quy định pháp luật.

Dựa trên cơ sở đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm trong ngành, Công ty đã và đang khẳng định uy tín trên thị trường. Đối với đợt phát hành này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được Đại hội đồng Cổ đông của Công ty thông qua, cho thấy sự tin tưởng của Cổ đông và sự khả thi của phương án đề ra đối với sự phát triển của Công ty. Do vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

5. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu

Cổ phiếu CTCP Tập đoàn KSFinance khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sẽ giúp tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu của Công ty, hỗ trợ Công ty quảng bá thương hiệu, nâng cao hình ảnh, đồng thời tạo điều kiện cho các nhà đầu tư có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, tạo cơ hội cho Công ty tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho hoạt động đầu tư phát triển, chuẩn mực hóa hoạt động quản trị Công ty và tăng tính minh bạch trong công bố thông tin. Tuy nhiên, biến động giá cổ phiếu KSFinance sau khi niêm yết là điều không thể tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu và mối quan hệ này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình chính trị, xã hội, kinh tế trong nước và quốc tế, hoạt động kinh doanh của Công ty, cũng như các thay đổi về quy định pháp luật, quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý, cách thức giao dịch và khẩu vị rủi ro của mỗi nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty là một yếu tố khó lường trước.

6. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, Công ty cũng có khả năng gặp phải các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế thiệt hại từ các rủi ro này, Công ty đã có các phương án phòng ngừa giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm cho các tài sản và bảo hiểm con người và lắp đặt các hệ thống cứu hỏa tại văn phòng đồng thời tuyên truyền phòng cháy chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức đăng ký niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Ông Đỗ Anh Tuấn	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Bà Đỗ Thị Định	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Hằng	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Anh Thắng**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 1806/2021/HĐTVNY/VFS-PT ngày 18/06/2021 với Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- 1/ **“Công ty”**: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 2/ **“Bản cáo bạch”**: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 3/ **“Cổ phần”**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- 4/ **“Cổ phiếu”**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
- 5/ **“Cổ đông”**: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
- 6/ **“Cổ tức”**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
- 7/ **“Điều lệ Công ty”**: Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 8/ **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 9/ **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 10/ **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 11/ **“Ban Tổng giám đốc”**: Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 12/ **“Vốn điều lệ”**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
- 13/ **“Tổ chức đăng ký niêm yết”**: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- 14/ **“Tổ chức tư vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt.


Các từ, nhóm từ được viết tắt hoặc được nhắc lại nhiều lần trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

▪ TTCK	: Thị trường chứng khoán
▪ UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ HNX	: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
▪ CTCP	: Công ty cổ phần
▪ TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
▪ Công ty/ KSFinance /KSF	: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
▪ ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
▪ HĐQT	: Hội đồng quản trị
▪ BKS	: Ban kiểm soát
▪ TGD	: Tổng Giám đốc
▪ BTGD	: Ban Tổng Giám đốc
▪ KTT	: Kế toán trưởng
▪ BCTC	: Báo cáo tài chính
▪ BĐS	: Bất động sản
▪ TSCĐ	: Tài sản cố định
▪ TSLĐ	: Tài sản lưu động
▪ Vốn CSH	: Vốn chủ sở hữu
▪ DTT	: Doanh thu thuần
▪ Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
▪ Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
▪ LNST	: Lợi nhuận sau thuế
▪ GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
▪ Giấy CNĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Số CMND	: Số chứng minh nhân dân
▪ VDL	: Vốn điều lệ
▪ VND	: Đồng Việt Nam
▪ M&A	: Mua bán và sáp nhập

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức đăng ký niêm yết

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**
- Tên tiếng Anh: **KSFINANCE GROUP JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **KSF GROUP**
- Trụ sở chính: **Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.**
- Điện thoại: **(024) 37305 2999**
- Website: **<https://ksf.vn>**
- Vốn điều lệ đăng ký: **3.000.000.000.000 (Ba nghìn tỷ) đồng.**
- Vốn điều lệ thực góp: **3.000.000.000.000 (Ba nghìn tỷ) đồng.**
- Logo: 
- Giấy chứng nhận ĐKDN: số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 31/08/2021.
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị Định – Tổng Giám đốc.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư và Kinh doanh bất động sản, trong đó các 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.

1.2. Quá trình hình thành phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty kể từ khi thành lập đến nay là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản. Trải qua nhiều lần tăng vốn, đến hiện tại tổng số vốn điều lệ công ty là 3.000 tỷ đồng.

Một số cột mốc chính trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty như sau:

Thời gian	Sự kiện
2015	<p>Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng.</p> <p>Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.</p>
2016	<p>Công ty tăng vốn điều lệ lên 223 tỷ đồng.</p> <p>KSF – chủ đầu tư dự án - chính thức ra mắt, giới thiệu Dự án Sunshine Riverside (quận Tây Hồ, Hà Nội) trên thị trường và được triển khai thi công.</p>
2017	<p>Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.</p> <p>Dự án Sunshine Riverside bắt đầu thi công và triển khai xây dựng.</p>
2018	<p>Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích thanh toán chi phí cho các nhà thầu/ nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; Hợp tác, đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất, góp vốn, mua cổ phần/ phần vốn góp tại các tổ chức khác là CTCP Đầu tư Phát triển Smart và CTCP Sunshine Sky Villa.</p> <p>KSF với vai trò là công ty mẹ của Công ty TNHH Dynamic Innovation (chủ đầu tư dự án) đã cùng tập đoàn Sunshine ra mắt dự án Sunshine City Sài Gòn (Trung tâm Quận 7, TP. Hồ Chí Minh), với dòng sản phẩm căn hộ thông minh cao cấp lần đầu tiên có mặt tại thị trường TP. Hồ Chí Minh.</p>
2019	<p>Năm 2019, dự án Sunshine Riverside chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.</p> <p>KSF với vai trò là công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla – chủ đầu tư dự án) đã cùng cùng tập đoàn Sunshine chính thức ra mắt dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Hà Nội), dự án chung cư sở hữu sân vườn riêng đầu tiên tại Hà Nội.</p> <p>KSF đã vận hành và đưa vào hoạt động cơ sở 2 Sunshine Mart tại Sunshine Riverside ở Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội.</p> <p>Công ty hợp tác cùng Samsung Vina cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của KSF.</p>
2020	<p>Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, tòa nhà Keangnam về Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.</p>

Thời gian	Sự kiện
	<p>Tháng 3/2020, KSF và Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính – bất động sản 4.0 – Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của KSF, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.</p> <p>Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.</p> <p>KSF đã đầu tư góp vốn vào CTCP Thiên Hải (2,71% vốn điều lệ) – Chủ đầu tư dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né.</p>
2021	<p>Đến 30/6/2021, KSF đã đầu tư góp vốn thêm vào CTCP Thiên Hải, nâng tỷ lệ sở hữu của KSF tại Công ty này lên 7,29% vốn điều lệ.</p> <p>Ngày 25/08/2021, KSF đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.</p> <p>Ngày 30/08/2021, KSF đã chính thức trở thành công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.</p> <p>Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.</p>

Trải qua 6 năm xây dựng và phát triển, Công ty đã có sự phát triển và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện Công ty đang triển khai các hoạt động bao gồm khai thác các dự án khu đô thị, nhà ở, trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê đi kèm với các hoạt động kinh doanh dịch vụ quản lý dự án, tòa nhà. Một số hình ảnh về các giải thưởng mà Công ty đã nhận được:

Sunshine City Sài Gòn:



Dự án Xanh và thông minh 2019



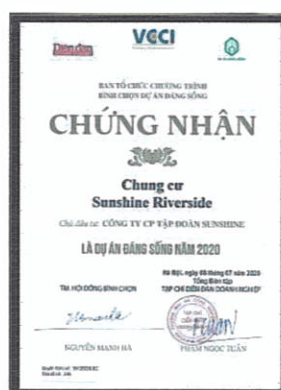
Căn hộ hạng sang tốt nhất 2019

Sunshine Crystal River

Tổ hợp biệt thự trên không xu hướng xanh tốt nhất Việt Nam năm 2020



Sunshine Riverside: một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020



1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu Tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Sau sáu năm hoạt động và 04 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng), tương ứng 300.000.000 cổ phiếu.

Bảng 1: Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty

Stt	Thời điểm tăng/giảm vốn	VĐL trước khi thay đổi (Triệu đồng)	Giá trị vốn tăng/giảm (Triệu đồng)	VĐL sau khi thay đổi (Triệu đồng)	Hình thức tăng/ giảm vốn	Căn cứ pháp lý
0	09/02/2015	-	-	6.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty	Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015.

Stt	Thời điểm tăng/giảm vốn	VĐL trước khi thay đổi (Triệu đồng)	Giá trị vốn tăng/giảm (Triệu đồng)	VĐL sau khi thay đổi (Triệu đồng)	Hình thức tăng/ giảm vốn	Căn cứ pháp lý
Lần 1	05/01/2016	6.000	217.000	223.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0401/2016/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 04/01/2016. Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 11/01/2016.
Lần 2	13/03/2017	223.000	77.000	300.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0803/2017/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017. Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017.
Lần 3	07/12/2018	300.000	2.200.000	2.500.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 2010/2018/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018. Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2018
Lần 4	25/08/2021	2.500.000	500.000	3.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021. GCN đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 87/GCN-UBCK ngày 19/07/2021 của UBCKNN. Báo cáo kết quả phát hành số 122/2021/SSR ngày 25/08/2021.

Stt	Thời điểm tăng/giảm vốn	VĐL trước khi thay đổi (Triệu đồng)	Giá trị vốn tăng/giảm (Triệu đồng)	VĐL sau khi thay đổi (Triệu đồng)	Hình thức tăng/ giảm vốn	Căn cứ pháp lý
						<p>Thông báo số 4958/UBCK-QLCB ngày 27/08/2021 của UBCK về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.</p> <p>Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở KH và ĐT TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/08/2021.</p>

(Nguồn: CTCP Tập đoàn KSFinance)

Chi tiết về các đợt tăng vốn của Công ty như sau:

a. Tăng vốn lần 1

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0401/2016/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 04/01/2016.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 11/01/2016.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 6.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 223.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 21.700.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 217.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Đầu tư nhận chuyển nhượng dự án Sunshine Riverside; Chi tạm ứng, thanh toán cho tổng thầu ADG; tạm ứng cho hạng mục thi công hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và bổ sung vốn hoạt động sản xuất, kinh doanh cho Công ty.

- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ thực góp: 223.000.000.000 đồng.

b. Tăng vốn lần 2

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0803/2017/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 08/03/2017.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 223.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 300.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 7.700.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 77.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ thực góp: 300.000.000.000 đồng.

c. Tăng vốn lần 3

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2010/2018/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 20/10/2018.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 28/11/2018.

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 300.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 220.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 2.200.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Hợp tác đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất, góp vốn, mua cổ phần/phần vốn góp tại các tổ chức khác; Thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; mua sắm tài sản cố định; bổ sung vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 03 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 03 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ thực góp: 2.500.000.000.000 đồng.

d. Tăng vốn lần 4

- Căn cứ pháp lý:
 - + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021.
 - + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2021/SSR/NQ-HĐQT ngày 25/08/2021 về việc thông qua Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do nhà đầu tư không thực hiện quyền mua.
 - + Giấy CNĐKKD số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 31/08/2021.
 - + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 87/GCN-UBCK ngày 19/07/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
 - + Báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng số 122/2021/SSR ngày 25 tháng 8 năm 2021;
 - + Thông báo số 4958/UBCK-QLCB ngày 27/08/2021 của UBCK về việc báo cáo kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng.

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 2.500.000.000.000 đồng.
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 3.000.000.000.000 đồng.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu phát hành: 50.000.000 cổ phiếu.
- Tổng giá trị vốn tăng thêm: 500.000.000.000 đồng.
- Hình thức phát hành: Chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Phương thức phát hành: Góp vốn bằng tiền.
- Mục đích phát hành: Trả nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine; bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh: thanh toán chi phí vận hành, chi phí thuê văn phòng, thuế, phí, lệ phí, các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước.
- Số lượng cổ đông trước phát hành: 82 cổ đông.
- Số lượng cổ đông sau phát hành: 312 cổ đông.
- Cơ quan chấp thuận phát hành: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Vốn điều lệ thực góp: 3.000.000.000.000 đồng.

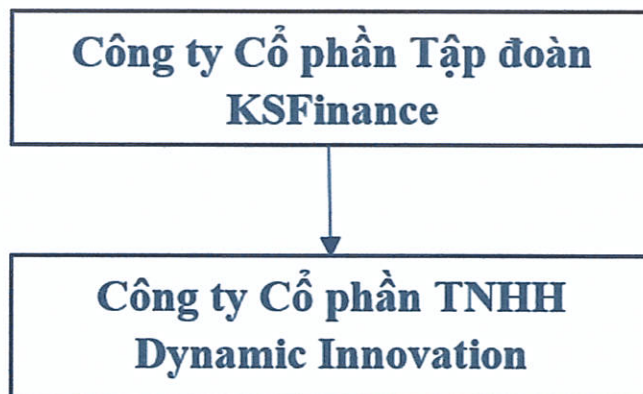
2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Hiện tại, CTCP Tập đoàn KSFinance được tổ chức và hoạt động dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, đồng thời, tuân thủ theo các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Trong quá trình hoạt động và phát triển, cơ cấu tổ chức của Công ty đã được xây dựng, điều chỉnh và kiện toàn để phù hợp với chiến lược phát triển, yêu cầu thực tế và đặc điểm hoạt động của Công ty.

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance gồm một công ty con là:

- Tên Công ty: Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Địa chỉ: Tầng 36, Bitexco Financial Tower, số 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Giấy chứng nhận ĐKDN số: 0314269019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 15/09/2020.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô B1 và B4, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

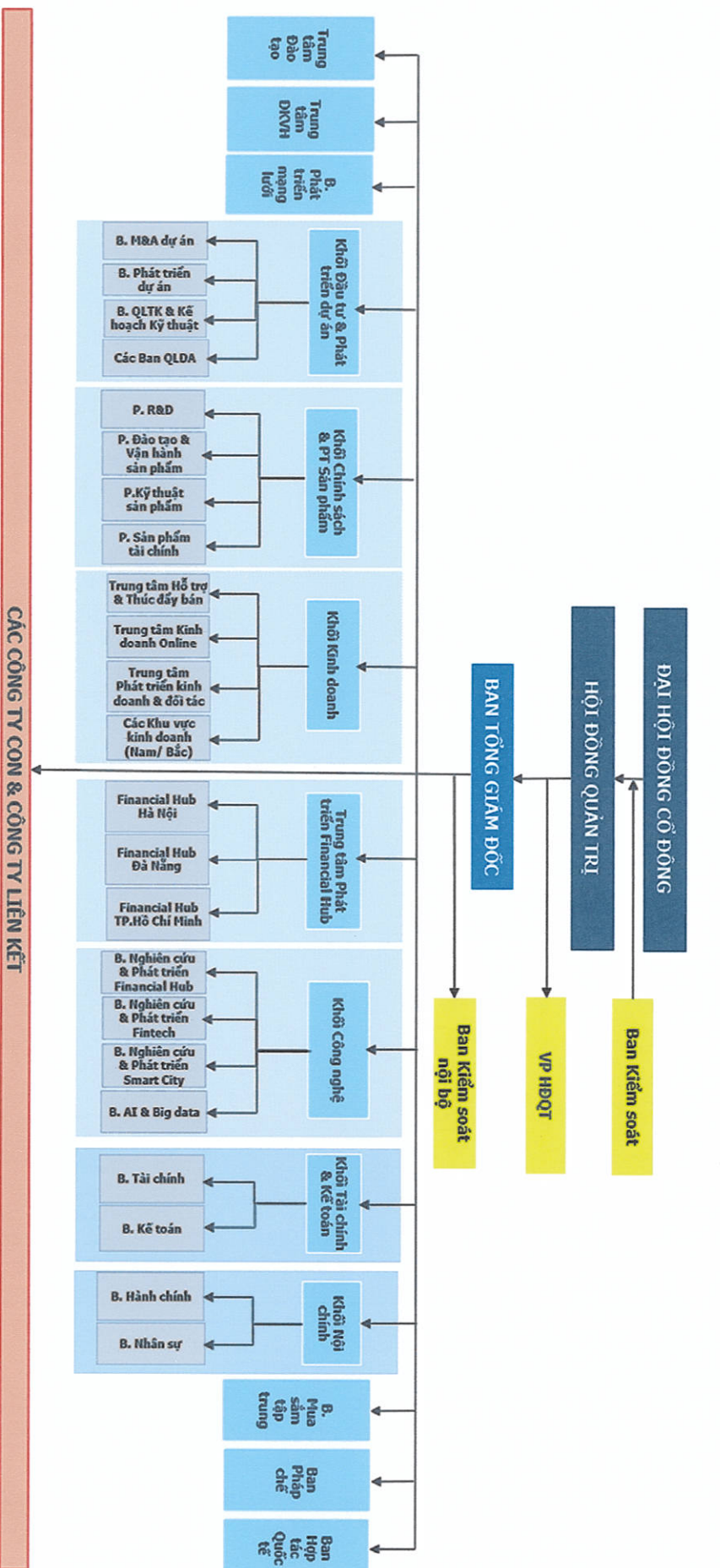
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: CTCP Tập đoàn KSFinance)

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Tập đoàn KSFinance)

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc thực hiện quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

3.1. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Tất cả các Cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự hoặc ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề được pháp luật và điều lệ quy định với những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Thông qua báo cáo tài chính hằng năm; thông qua định hướng phát triển công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm; bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS; quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty và các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật Doanh nghiệp và Điều lệ quy định.

3.2. Hội đồng quản trị (HĐQT)

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược và quyền lợi của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ. Cụ thể HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh; giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng theo đề nghị của Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT
3	Ông Phan Ích Long	Thành viên HĐQT
4	Ông Cao Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT không điều hành

3.3. Ban kiểm soát

Là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính; kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ; xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định. Hiện tại Ban kiểm soát của Công ty có 3 thành viên, nhiệm kỳ là 5 năm.

Danh sách Ban kiểm soát của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Phạm Văn Trọng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát

3.4. Văn phòng Hội đồng quản trị

Chức năng thư ký: thực hiện các công tác văn phòng, văn thư, thư ký thuộc Hội đồng quản trị, ghi chép và lưu trữ các biên bản, nghị quyết, quyết định và các văn bản khác của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Lập và quản lý sổ cổ đông.

Chức năng quan hệ cổ đông: tiếp nhận, hướng dẫn, giải thích các vấn đề quan tâm của cổ đông. Cung cấp cho cổ đông, nhà đầu tư, thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các bộ phận quản lý của Công ty và các cơ quan Nhà nước những thông tin chính thống về tình hình, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

3.5. Ban Tổng Giám đốc

Hệ thống cơ quan quản lý của Công ty phải chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp pháp.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
6	Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc

3.6. Các Khối chức năng

Khối Đầu tư & Phát triển dự án

Khối Đầu tư & Phát triển dự án bao gồm Ban M&A dự án, Ban Phát triển dự án, Ban Quản lý thiết kế và Kế hoạch kỹ thuật, và Các Ban Quản lý dự án; thực hiện các chức năng như sau:

- Thực hiện các chức năng đầu tư, M&A, tìm kiếm và phát triển quỹ đất trên toàn quốc;
- Thẩm định và kiểm soát thiết kế và lập dự toán do tư vấn thiết kế thực hiện;
- Thực hiện các chức năng quản lý chất lượng và tiến độ xây dựng cho các dự án BDS
- Tư vấn chuyên môn cho Ban lãnh đạo Công ty (HQQT, TGD, P TGD) về các vấn đề liên quan đến vật tư, TK và thi công XD hoàn thiện;
- Đầu mối quản lý các dự án do Công ty đầu tư xây dựng.

a. Ban M&A dự án

- Thực hiện các chức năng M&A Công ty dự án, tư vấn M&A dự án bao gồm:
 - + Phân tích và xác định cơ hội đầu tư;
 - + Lập phương án M&A;
 - + Đàm phán và thực hiện M&A;
 - + Thực hiện tư vấn M&A dự án cho các khách hàng.

b. Ban Phát triển dự án

- Quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư dự án 3 miền Bắc, Trung, Nam;
- Xây dựng phương án, phân tích & đánh giá hiệu quả các dự án 3 miền Bắc, Trung, Nam;
- Triển khai xây dựng và kinh doanh các dự án Bất động sản của Công ty.

c. Ban Quản lý thiết kế và Kế hoạch kỹ thuật:

- Kiểm soát và thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế kết cấu do tư vấn thiết kế thực hiện, và yêu cầu thay đổi/điều chỉnh thiết kế khi cần thiết;
- Kiểm soát và thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và các biện pháp thi công do tư vấn thiết kế thực hiện, và yêu cầu thay đổi/điều chỉnh thiết kế khi cần thiết;
- Kiểm soát việc lập dự toán do tư vấn thiết kế thực hiện và yêu cầu điều chỉnh nếu cần.

d. Các Ban Quản lý dự án

- Là đầu mối quản lý các dự án do KSFinance đầu tư xây dựng bao gồm quản lý dự án, kế hoạch tiến độ, chất lượng, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, PCCC từ khi bắt đầu triển khai dự án đến khi nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.

Khối Chính sách và Phát triển sản phẩm

Khối Chính sách và Phát triển sản phẩm bao gồm có Phòng R&D, Phòng Đào tạo và vận hành Sản phẩm, Phòng Kỹ thuật sản phẩm và Phòng Sản phẩm Tài chính; thực hiện các chức năng như sau:

- + Phân tích, tổng hợp, nghiên cứu và chịu trách nhiệm xây dựng, phát triển sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của thị trường và tuân theo chiến lược phát triển của Công ty;
- + Hoạch định chiến lược sản phẩm, Nghiên cứu, cải tiến các sản phẩm đang vận hành của Công ty;
- + Tư vấn và đề xuất cho Ban lãnh đạo phương án triển khai các sản phẩm cho công ty theo nhu cầu kinh doanh và tình hình thị trường.

a. Phòng R&D

- + Nghiên cứu, xây dựng, đề xuất, thiết kế các sản phẩm tài chính (trái phiếu, fintech...) và các sản phẩm khác; xây dựng các chương trình sản phẩm mới;
- + Xây dựng quy trình phối hợp giữa các phòng ban trong công tác vận hành sản phẩm.

b. Phòng Đào tạo và vận hành Sản phẩm

- + Hỗ trợ vận hành sản phẩm và đưa ra các giải pháp, chính sách, chương trình cải tiến sản phẩm theo tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh;
- + Đánh giá hiệu quả của sản phẩm định kỳ, từ đó đề xuất các điều chỉnh (nếu cần thiết) về cấu trúc sản phẩm, giá bán, lãi suất, lợi nhuận...;
- + Xây dựng quy trình vận hành và rà soát nền tảng công nghệ, quy trình nghiệp vụ, kiểm soát chất lượng sản phẩm tài chính;
- + Phân tích và xây dựng đầu bài cho hệ thống công nghệ hỗ trợ thúc đẩy bán cho từng giai đoạn;
- + Nghiệm thu, đánh giá mức độ đáp ứng của hệ thống từ đó đề xuất giải pháp xử lý;
- + Liên tục kiểm tra và cập nhật các sự cố phát sinh (nếu có) của hệ thống, phối hợp với các bộ phận liên quan để đưa ra giải pháp khắc phục.

c. Phòng Kỹ thuật sản phẩm

- + Kết nối với bộ phận IT chuyển sang mô tả sản phẩm ngôn ngữ kỹ thuật, đặc tả sản phẩm cho bộ phận PM (Project Manager: quản lý dự án), BA (Business Analyst: phân tích nghiệp vụ), UI/UX (User Interface/User Experience: giao diện và trải nghiệm người dùng);
- + Đề xuất các giải pháp CNTT cho sản phẩm;
- + Kiểm soát chất lượng sản phẩm CNTT;
- + Xây dựng các mẫu báo cáo sản phẩm;
- + Kiểm soát timeline dự án về mặt kỹ thuật CNTT.

d. Phòng Sản phẩm tài chính

- + Phối hợp cùng với R&D chạy khả thi sản phẩm (lên phương án doanh thu, chi phí dòng tiền, lợi nhuận....);
- + Phối hợp với bộ phận kế toán-tài chính lên phương án hạch toán kế toán vận hành sản phẩm và phối hợp cùng với pháp chế rà soát các mẫu biểu pháp lý.

Khối Kinh doanh

Khối Kinh doanh và trung tâm phát triển Financial Hub bao gồm Trung tâm Hỗ trợ & Thúc đẩy bán, Trung tâm Kinh doanh Online, Trung tâm Phát triển kinh doanh & đối tác, và Các khu vực Kinh doanh (Nam/Bắc).

a. Trung tâm Hỗ trợ & Thúc đẩy bán

- + Triển khai hiệu quả các mô hình/ chương trình thúc đẩy bán cho lực lượng bán tại các đơn vị kinh doanh nhằm mục tiêu hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh.
- + Xây dựng và triển khai các kế hoạch, chương trình thúc đẩy bán nhằm tăng doanh số và hiệu quả hoạt động kinh doanh từng thời kỳ.
- + Phân tích, nhận diện nhóm/ đối tượng Khách hàng hoặc Đơn vị Kinh doanh tiềm năng để đề xuất các giải pháp, chính sách thúc đẩy bán theo định hướng của Công ty.
- + Tổ chức, triển khai các hoạt động tổ chức đạo tạo, hướng dẫn, kèm cặp, ... các tiêu chuẩn, mô hình, quy trình, công cụ quản lý và thúc đẩy bán tại đơn vị kinh doanh chịu trách nhiệm về kết quả thể hiện qua các chỉ số tăng trưởng sau triển khai tại mỗi đơn vị.
- + Đánh giá hiệu quả bán (năng suất, tỷ lệ chuyển đổi phễu); đề xuất, trao đổi với BGD đơn vị kinh doanh và thống nhất các hành động nâng cao hiệu quả bán.
- + Tổ chức các chương trình Best sellers, Sales club, Sale Forum, Sale contest và các hoạt động thi đua, giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm/bài học nhằm gắn kết tập thể, truyền lửa cho đội ngũ bán hàng. Đồng thời thực hiện các hoạt động vinh danh, thúc đẩy tinh thần đội ngũ bán hàng.

b. Trung tâm kinh doanh online

- + Chủ động liên hệ và tương tác với khách hàng tiềm năng và khách hàng hiện bằng hình thức gọi điện thoại để tư vấn về sản phẩm/dịch vụ của công ty;
- + Tư vấn, thương thảo, đàm phán, thuyết phục khách hàng về sản phẩm của Công ty. Hỗ trợ và giải đáp các thắc mắc của khách hàng về sản phẩm/dịch vụ của công ty;
- + Tìm hiểu thông tin và nhu cầu của khách hàng qua điện thoại từ đó tiến hành tư vấn và bán chéo sản phẩm của Công ty;
- + Chuyển khách hàng cho các Đơn vị/Cá nhân có vai trò, trách nhiệm tư vấn và chăm sóc theo đúng chức năng để đạt mục tiêu kinh doanh;

- + Xây dựng mối quan hệ với khách hàng dựa trên nguyên tắc tập trung vào nhu cầu và lợi ích của khách hàng;
- + Quản lý thông tin khách hàng và liên tục cập nhật thông tin đầy đủ, chính xác trên hệ thống cơ sở dữ liệu CRM;
- + Quản lý và lưu trữ lịch sử cuộc gọi với khách hàng để xây dựng hồ sơ thông tin trên CRM.

c. Trung tâm Phát triển kinh doanh & Đối tác

- + Thực hiện hoạt động tìm kiếm, kết nối và phát triển đối tác kinh doanh nhằm đẩy mạnh doanh số bán hàng của Công ty thông qua kênh đối tác.
- + Hoạch định các chính sách, quy trình, cơ chế quản lý kênh đối tác kinh doanh của Công ty nhằm tối ưu hóa năng lực bán hàng và chi phí bán hàng.
- + Xây dựng, duy trì và phát triển quan hệ hợp tác với các đối tác kinh doanh.

d. Các Khu vực kinh doanh (miền Nam/Bắc)

- + Tìm kiếm các nhu cầu đầu tư của khách hàng và đưa ra các giải pháp tài chính phù hợp trong quá trình tư vấn; tư vấn các sản phẩm đầu tư tài chính phù hợp nhu cầu và khẩu vị của khách hàng; xây dựng dữ liệu khách hàng tiềm năng
- + Chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh trước Ban Lãnh đạo Công ty;
- + Nắm bắt xu hướng, yêu cầu của khách hàng để đưa ra những giải pháp phù hợp cho sản phẩm, dịch vụ. Đóng góp ý kiến hoàn thiện quy trình, sản phẩm;
- + Vận dụng linh hoạt các công cụ, sản phẩm dịch vụ sẵn có của Công ty (sản phẩm đầu tư trái phiếu, sản phẩm BĐS, trái phiếu, sản phẩm tài chính đầu tư, ...) để tạo thành các giải pháp đầu tư, tài chính linh hoạt phục vụ nhu cầu khách hàng.
- + Không ngừng xây dựng, mở rộng mạng lưới khách hàng tiềm năng thông qua các cơ sở dữ liệu trong hệ sinh thái của Tập đoàn.
- + Xây dựng đội ngũ tư vấn, kinh doanh chuyên nghiệp với những chiến lược sáng tạo, tin cậy, quy trình thông suốt từ khâu xác định, khai thác thị trường ngách để tiếp cận khách hàng tiềm năng.
- + Hoàn thành mục tiêu doanh số hàng tháng và hoạch định chiến lược dài hạn thông qua việc phát triển các chiến lược bán hàng, làm việc để mở rộng cơ sở khách hàng và duy trì mối quan hệ lâu dài với khách hàng.

Trung tâm phát triển Financial Hub

- + Xây dựng, Phát triển, Kiến tạo hệ thống trung tâm tài chính Financial Hub tại các thủ phủ kinh tế Hà Nội – Đà Nẵng – Thành phố Hồ Chí Minh với các định chế tài chính tầm cỡ quốc tế như: Ngân hàng, tổ chức phát hành trái phiếu, công ty dịch vụ tài chính M&A, IPO...
- + Xây dựng, thực hiện chiến lược/chính sách thu hút nguồn vốn đầu tư quốc tế

- + Xây dựng môi trường tài chính lành mạnh.

Khởi Công nghệ

Khởi Công nghệ bao gồm có Ban Nghiên cứu & Phát triển Financial Hub, Ban Nghiên cứu & Phát triển Fintech, Ban Nghiên cứu & Phát triển Smart City, và Ban AI & Big Data.

a. Ban Nghiên cứu & Phát triển Financial Hub:

- + Nghiên cứu, xây dựng, đề xuất các chính sách, giải pháp công nghệ chung/tổng quan cho các định chế tài chính mới;
- + Thực hiện kết nối, đưa các sản phẩm công nghệ để ứng dụng, vận hành tại các Financial Hub một cách hiệu quả.

b. Ban Nghiên cứu & PT Fintech:

- + Nghiên cứu phát triển các giải pháp công nghệ về cả thiết bị, phần mềm và hệ thống có khả năng ứng dụng trong lĩnh vực Fintech, Đầu tư Tài chính, Bất động sản, Tư vấn thiết kế quản lý và quy hoạch;
- + Đề xuất phương án ứng dụng công nghệ thông minh cho các dự án BĐS kiến tạo hệ sinh thái Smartliving của KSF phù hợp với đặc trưng của từng dòng sản phẩm, thị hiếu khách hàng và yêu cầu về bán hàng/Marketing/Đầu tư và Ứng dụng tiện ích qua App;
- + Nghiên cứu phát triển các hình thức dịch vụ Fintech, Ngân hàng số và Tư vấn Đầu tư - Tài chính thông minh (Giao dịch điện tử, Gọi vốn đầu tư, quản lý Data khách hàng, Bảo mật thông tin...vv); thực hiện việc chuyển giao các kết quả R&D vào vận hành các ứng dụng thực tế trong Fintech.

c. Ban Nghiên cứu & PT Smart City:

- + Tư vấn chuyên môn cho Ban lãnh đạo KSF (HĐQT, TGD, Phó TGD) về các vấn đề liên quan đến ứng dụng và triển khai công nghệ Smart City trong các sản phẩm BĐS;
- + Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng nghiên cứu phát triển, ứng dụng công nghệ Smart City; sản xuất/ mua sắm thiết bị Smart City và quản lý vận hành thiết bị Smart City;
- + Quản lý và chỉ đạo nghiệp vụ đối với các phòng trực thuộc.

d. Ban AI & Big Data

AI:

- + Nghiên cứu, phát triển các lĩnh vực trí tuệ nhân tạo;
- + Ứng dụng các hệ thống học máy (machine learning) để mô phỏng trí tuệ của con người để xử lý các bài toán công nghệ.

Big Data:

- + Nghiên cứu các lĩnh vực mũi nhọn trong ngành Dữ liệu lớn;

- + Nghiên cứu các công nghệ mới có tính ứng dụng cao, tăng trải nghiệm người dùng, tối ưu hóa chất lượng hoạt động sản xuất và kinh doanh;
- + Thu thập, xử lý và làm giàu data, xây dựng cơ sở dữ liệu đa ngành, tạo tiền đề phát triển bền vững cho Tập đoàn;
- + Lưu trữ tập trung Hợp đồng, hồ sơ, tài liệu quan trọng một cách hệ thống và xuyên suốt.

Khối Tài chính & Kế toán

Khối Tài chính & Kế toán bao gồm Ban Tài chính và Ban Kế toán.

a. Ban Tài chính

- + Theo dõi, giám sát hiệu quả tài chính, quản trị chi phí thông qua báo cáo phân tích tình hình tài chính và phi tài chính của Công ty và các Đơn vị;
- + Xây dựng kế hoạch dự phòng và ngân sách hàng năm hoặc cho giai đoạn dài hơn một năm ở cấp độ toàn hàng cho Công ty;
- + Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch của các phòng ban và các đơn vị trong công ty;
- + Quản trị tình hình sử dụng định mức so với ngân sách và kiểm soát chi phí của các đơn vị trong Công ty;
- + Quản lý dòng tiền để đáp ứng tất cả nhu cầu chi tiền (thanh toán, cấp vốn, góp vốn, tài trợ, ...);
- + Thông qua theo dõi, cân đối dòng tiền thu và chi, tối đa hóa số dư tiền nhàn rỗi, đề xuất các khoản tiền gửi các sản phẩm tài chính tối ưu hóa thu nhập tài chính;
- + Kiểm soát chặt chẽ dòng tiền và vay nợ, dự báo dòng tiền ngắn và dài hạn trong kế hoạch tài chính của Công ty;
- + Thực hiện cấp vốn hoạt động cho các Đơn vị hạch toán phụ thuộc (nếu có).

b. Ban Kế toán

- + Hạch toán kế toán kịp thời, đầy đủ toàn bộ tài sản, vốn chủ sở hữu, nợ phải trả; các hoạt động thu, chi tài chính và kết quả kinh doanh theo quy định nội bộ của Công ty, đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động kinh doanh;
- + Tham mưu cho Lãnh đạo đơn vị chỉ đạo và thực hiện kiểm tra, giám sát việc quản lý và chấp hành chế độ tài chính - kế toán của Nhà nước và nội bộ tại đơn vị;
- + Hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại đơn vị một cách kịp thời, đầy đủ đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động kinh doanh;
- + Tham mưu, lập kế hoạch và kiểm tra kế hoạch chi tiêu đảm bảo đúng các quy định về định mức chi tiêu của Nhà nước và của Công ty để hoạt động kinh doanh được hiệu quả;

- + Xây dựng các quy định nội bộ về quản lý tài chính: quy trình thu, chi kinh doanh; quản lý tiền vốn, công nợ; Các loại định mức áp dụng trong đơn vị và kiểm tra việc chấp hành các quy định nội bộ này;
- + Nghiên cứu và đề xuất với Lãnh đạo đơn vị các biện pháp quản lý hoạt động kinh doanh đảm bảo chấp hành tốt đúng chế độ hiện hành và phù hợp với đặc điểm, tình hình kinh doanh của đơn vị để đạt hiệu quả cao nhất.

Khối nội chính

Khối nội chính bao gồm có Ban Nhân sự và Ban Hành chính.

a. Ban Nhân sự:

- + Ban Nhân sự có chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban lãnh đạo trong các lĩnh vực có liên quan công tác quản trị, phát triển nguồn nhân lực nhằm thực hiện chiến lược, kế hoạch kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn, thời kỳ;
- + Tổ chức quản lý thực hiện các chức năng về nhân sự cho Công ty: Xây dựng hệ thống cơ chế, chính sách, quy định liên quan đến công tác nhân sự;
- + Tổ chức vận hành công tác Tuyển dụng, đào tạo, quản lý lao động, lương thưởng, đãi ngộ, đánh giá hiệu quả làm việc...

b. Ban Hành chính:

- + Thực hiện các chức năng về hành chính cho văn phòng Công ty và dự án khu vực 3 miền, bao gồm:
 - + Hành chính tổng hợp: mua sắm công cụ dụng cụ, lễ tân, khánh tiết, hậu cần;
 - + Văn thư lưu trữ, quản lý hành chính, các công tác về thủ tục hành chính cho CBNV.
 - + Quản lý tài sản, cung cấp trang thiết bị đảm bảo điều kiện cho CBNV
 - + Công tác thư ký, trợ lý của Ban lãnh đạo.

Ban Pháp chế

- + Ban Pháp chế có chức năng tham mưu cho Ban Lãnh đạo Công ty về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty.
- + Thực hiện các công việc về hồ sơ thủ tục liên quan đến pháp lý công ty (thành lập, tái cơ cấu, điều chỉnh ĐKKD...)
- + Kiểm soát tính pháp lý đối với các văn bản, hợp đồng do Công ty ban hành, ký kết; tư vấn pháp lý cho các phòng ban/bộ phận khi thực hiện các giao dịch với đối tác bên ngoài (khách hàng, đối tác kinh doanh, cơ quan chức năng...) (ngoại trừ các văn bản/giao dịch liên quan đến Quy hoạch & Phát triển dự án)
- + Giải quyết các tranh chấp về pháp lý giữa Công ty với các đối tác, khách hàng, cơ quan quản lý nhà nước...

Ban Hợp tác quốc tế

- + Xây dựng chiến lược, kế hoạch hợp tác quốc tế của Tập đoàn; tổ chức đàm phán, ký kết, gia nhập các điều ước, thỏa thuận quốc tế và các văn bản hợp tác khác trong các lĩnh vực hoạt động của Tập đoàn, bao gồm: tài chính, bất động sản, xây dựng, dịch vụ, ...;
- + Tham mưu cho Ban Lãnh đạo về những chính sách về hợp tác song phương và đa phương;
- + Xây dựng kế hoạch và tiếp đón các đoàn khách nước ngoài tới làm việc với Ban Lãnh đạo Tập đoàn.

Trung tâm đào tạo

- + Xây dựng, phát triển chương trình đào tạo nhằm phát triển đội ngũ CBNV đáp ứng yêu cầu về trình độ, kiến thức, năng lực;
- + Tổ chức và triển khai hoạt động đào tạo;
- + Đảm bảo chất lượng hoạt động đào tạo, nâng cao kỹ năng đào tạo của giảng viên nội bộ;
- + Tiến hành khảo sát nhu cầu đào tạo;
- + Phối hợp và thực hiện xây dựng, phát triển ý tưởng, nội dung, tài liệu chương trình đào tạo;
- + Đánh giá kết quả, phân tích, đo lường & thực hiện báo cáo sau đào tạo;
- + Đảm bảo kiểm soát chất lượng đào tạo & nâng cao năng lực, kỹ năng đào tạo cho đội ngũ giảng viên nội bộ.

Trung tâm Dịch vụ khách hàng

- + Xây dựng hệ thống quy định, công cụ, tiêu chuẩn dịch vụ nhằm triển khai và đánh giá công tác trải nghiệm khách hàng;
- + Tư vấn hỗ trợ và giải đáp về sản phẩm, dịch vụ, chính sách đầu tư từng thời kỳ của Công ty;
- + Tư vấn đăng ký mở tài khoản đầu tư tại Công ty và trải nghiệm đầu tư online: trên web service, app service do Công ty quản lý và cung cấp các dịch vụ: Giới thiệu về sản phẩm dịch vụ (BDS, Đầu tư, trái phiếu); Chính sách đầu tư (lãi suất, chiết khấu); Chương trình marketing; Địa điểm dự án...;

- + Tiếp nhận và giải quyết khiếu nại: Tiếp nhận các khiếu nại liên quan tới mở tài khoản đầu tư, chính sách bán hàng (biểu lãi suất, tiến độ thanh toán, tiến độ bàn giao), hợp đồng mua bán, chiết khấu từng thời kỳ của Công ty; Giải đáp khiếu nại căn cứ trên các chính sách, quy định của Công ty và được phân quyền cho DVKH được phép cung cấp; Với các khiếu nại phức tạp như liên quan tới tranh chấp hợp đồng, tiến độ xây dựng, tiến độ thanh toán, đền bù, cần có sự tham vấn, hợp tác với các Ban Pháp chế, Kế toán, Kinh doanh, Marketing và các cấp lãnh đạo của Công ty để giải quyết;
- + Chăm sóc khách hàng và tham gia các hoạt động khảo sát trải nghiệm khách hàng;
- + Xây dựng hệ thống vận hành DVKH đa kênh tích hợp cao, đặt khách hàng làm trung tâm.

Ban Mua sắm tập trung

- + Nghiên cứu, đánh giá các xu hướng giải pháp vật tư thiết bị tiên tiến trong lĩnh vực nhằm đề xuất các kế hoạch/phương án vật tư thiết bị phù hợp cho Công ty;
- + Kiểm tra, rà soát tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng do tư vấn thiết kế;
- + Căn cứ trên tổng mức đầu tư và dự toán xây dựng được Ban lãnh đạo phê duyệt, thực hiện chia gói thầu và quản lý tiến độ phối hợp gói thầu;
- + Thực hiện các chức năng liên quan đến đấu thầu và mua sắm vật tư cho Công ty, bao gồm:
 - + Xác lập tiêu chí đánh giá để lựa chọn nhà thầu;
 - + Đánh giá năng lực nhà thầu;
 - + Xét duyệt và đàm phán giá cả, mẫu mã, chủng loại hàng hóa;
 - + Đàm phán & lựa chọn nhà thầu;
 - + Soạn thảo, ký kết hợp đồng với nhà thầu và kiểm soát quá trình thực hiện hợp đồng.

Ban Phát triển Mạng lưới

- + Khảo sát, phân tích đánh giá, đề xuất địa bàn mở CN/điểm giao dịch....;
- + Tìm kiếm và thực hiện triển khai mở mới điểm giao dịch/chi nhánh;
- + Đánh giá kết quả hoạt động về địa điểm kinh doanh/điểm giao dịch và là đầu mối đề xuất các ưu nhược điểm của địa điểm kinh doanh và phương án tiếp tục duy trì hoạt động hoặc chuyển địa điểm khác;

- + Đề xuất cơ cấu, quy hoạch lại đơn vị kinh doanh/các điểm triển khai/điểm giao dịch theo đúng phân vùng để đảm bảo thuận tiện trong công tác quản lý và cạnh tranh lành mạnh trong hoạt động kinh doanh;
- + Đầu mối tập trung, đề xuất phối hợp triển khai xây dựng/sửa đổi các quy định/quy trình triển khai, mở mới đơn vị kinh doanh/các điểm triển khai/điểm giao dịch ;
- + Lập kế hoạch mạng lưới theo từng thời kỳ, giai đoạn theo định hướng của Tập đoàn.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/08/2021

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKK D	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Đỗ Anh Tuấn	Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6ha Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội	038075000062	162.721.860	54,24%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/08/2021

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp 2020, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. KSF được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 lần đầu ngày 09/02/2015. Theo đó, đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 31/08/2021

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/08/2021

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
I	Cá nhân	286	296.960.518	2.969.605.180.000	98,99%
1	Trong nước	286	296.960.518	2.969.605.180.000	98,99%

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
2	Nước ngoài	0	0	0	0%
II	Tổ chức	26	3.039.482	30.394.820.000	1,01%
1	Trong nước	26	3.039.482	30.394.820.000	1,01%
2	Nước ngoài	0	0	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0%
TỔNG CỘNG		312	300.000.000	3.000.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 31/08/2021

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết.

5.1. Danh sách về công ty mẹ

Không có.

5.2. Danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết

a. Công ty con sở hữu trực tiếp

Công ty TNHH Dynamic Innovation

- + Địa chỉ : Tầng 36, Bitexco Financial Tower, số 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- + Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0314269019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07 tháng 3 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 15/09/2020
- + Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản chính
- + Vốn điều lệ đã đăng ký : 3.667.000.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ thực góp : 3.667.000.000.000 đồng
- + Vốn thực góp của Tổ chức đăng ký niêm yết : 1.915.000.000.000 đồng

- + Tỷ lệ nắm giữ của Tổ chức : 50,89%.
đăng ký niêm yết

- + Tình hình hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	2019 (1.000 VND)	2020 (1.000 VND)
Doanh thu thuần	-	1.091.202.280
Lợi nhuận sau thuế	216.790	107.807.953

b. Công ty liên doanh, liên kết

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake

- + Địa chỉ : Tầng 9, toà nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- + Giấy chứng nhận ĐKDN số : 0108321584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2018, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 11 tháng 11 năm 2020
- + Ngành nghề kinh doanh : Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản chính
- + Vốn điều lệ đã đăng ký : 2.000.000.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ thực góp : 2.000.000.000.000 đồng
- + Vốn thực góp của Tổ chức : 400.108.500.000 đồng
đăng ký niêm yết
- + Tỷ lệ nắm giữ của Tổ chức : 20,01%
đăng ký niêm yết

- + Tình hình hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	2019 (VND)	2020 (VND)
Doanh thu thuần	-	-
Lợi nhuận sau thuế	(28.790.196.742)	(68.572.024)

5.3. Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

5.4. Danh sách công ty mà Tổ chức đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Công ty TNHH Dynamic Innovation

Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake

(Thông tin chi tiết đã nêu tại mục 5.2)

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

a. Các sản phẩm, dịch vụ chính của Công ty

Với ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay Công ty đang sản xuất và cung cấp những sản phẩm dịch vụ chủ yếu như sau:

Đầu tư phát triển dự án bất động sản: Với định hướng chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, KSF là chủ đầu tư các dự án bất động sản lớn thông qua hình thức mua bán và sáp nhập (M&A) các dự án bất động sản có quỹ đất sạch, pháp lý ổn định và tiềm năng phát triển lớn.

Với quan điểm tôn vinh những giá trị Chân - Thiện - Mỹ, các thiết kế bất động sản của KSF luôn hướng tới nét đẹp sang trọng, lịch lãm và tinh tế, hơn cả đó là trách nhiệm với cộng đồng, xã hội, tạo nên một diện mạo mới cho đô thị Việt Nam. Lấy cư dân làm tâm điểm, với mục tiêu kiến tạo một không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0 và hệ sinh thái Sunshine (KSF đã ký hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu số 1811/2016/HĐHT/SSG-PT về việc sử dụng thương hiệu “Sunshine” cho các dự án mà KSF phát triển) đẳng cấp KSF luôn cố gắng mang đến cho những khách hàng thân thiết giá trị đích thực của một cuộc sống trọn vẹn, thời thượng.

Không dừng lại ở các sản phẩm chung cư cao cấp, KSF còn phát triển tổ hợp tháp tài chính thông minh, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu.

Theo đó, KSF hiện là chủ đầu tư và đang tham gia phát triển các dự án bất động sản chiến lược, khẳng định thương hiệu đẳng cấp của Công ty như: Sunshine Riverside, Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Crystal River, Sunshine Golden River, Sân Golf Hòn Rom, Khu Du lịch cao cấp Hòn Rom – Mũi Né, chi tiết như sau:

Dự án Sunshine Riverside:

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn KSFinance

Địa điểm dự án: Phú Thượng, Hà Nội.

Tổng diện tích: **11.950 m²**

Quy mô dự án: Dự án Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng với tổng số căn hộ là 936 căn nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện.

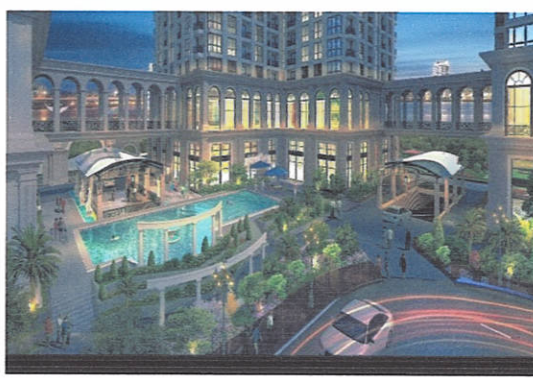
Tổng mức vốn đầu tư: ~ 2.000 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

- + Quyết định số 10125/UBND-QHXDGT về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng tại CT03 khu đô thị Nam Thăng Long, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2013;
- + Quyết định số 3241/QĐ-UBND phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị mới Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 tại ô đất Nhà chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại có ký hiệu CT03 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 22/05/2013;
- + Giấy phép xây dựng số 74/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2016.

Năm 2016, Dự án **Sunshine Riverside** tại Phú Thượng, Hà Nội chính thức ra mắt và được giới thiệu rộng rãi ra thị trường và bắt đầu thi công vào năm 2016. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra và được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị này như Câu lạc bộ Ciputra, sân golf và các trường học quốc tế. Năm 2019, dự án chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Dự án Sunshine Riverside của KSF được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

Hiện trạng/ tiến độ dự án: Đã hoàn thành và tiến hành bàn giao căn hộ từ năm 2019.



Dự án Sunshine City Sài Gòn

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dynamic Innovation

Vai trò của KSF tại dự án: Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con trực tiếp của KSF.

Địa điểm dự án: Đường Phú Thuận, P. Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Tổng diện tích: **42.548,8 m²**

Quy mô dự án: Dự án là quần thể 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 26 đến 38 tầng với tổng số căn hộ là 3.748 căn.

Tổng mức vốn đầu tư: ~ 13.500 tỷ đồng.

Căn cứ pháp lý:

- + Quyết định số 5515/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ - văn phòng, Lô B1 thuộc khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2019;
- + Quyết định số 498/QĐ-UBND về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Lô B1 và B4) do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2019;
- + Quyết định số 2586/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất B1, B2, B3, B4, CV trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 do UBND Quận 7 cấp ngày 16/08/2019;
- + Giấy phép xây dựng số 201/GPXD do Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2016 cho khối nhà A thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Tháp S1);
- + Giấy phép xây dựng số 89/GPXD do Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/07/2020 cho dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ - văn phòng, Lô B1 thuộc khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Tháp S2,S3,S4);

Tiến độ thực hiện:

Đã bàn giao tòa S1 (bao gồm 248 căn hộ). Đang triển khai xây dựng tòa S2-S4, đang xin cấp phép để triển khai tòa S5-S9. Thời gian bàn giao dự kiến các tòa từ 2021 – 2023.

Sunshine City Sài Gòn nằm tại Quận 7 – Liên kề trung tâm Phú Mỹ Hưng, gần trục đường chính kết nối giao thông thuận tiện về Trung tâm TP (Quận 1), Quận 2, Nhà Bè và các tỉnh. Dự án mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn.



Dự án Sunshine Golden River

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sunshine Skyvilla

Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án: 2.000 tỷ đồng

Vai trò của KSF tại dự án: Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake – Công ty liên kết của KSF (KSF sở hữu 20,01%), Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa.

Địa điểm dự án: Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội.

Tổng diện tích: **9.004 m²**

Quy mô dự án: Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn.

Tổng mức vốn đầu tư: ~ 2.300 tỷ đồng

Căn cứ pháp lý:

- + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 011022000128 do UBND thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/06/2008, thay đổi lần thứ 2 ngày 10/10/2016;
- + Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 tại lô đất Nhà cao tầng – Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 07/12/2018;
- + Giấy phép xây dựng số 04/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2020.

Tiến độ thực hiện:

- + Đã hoàn thiện xây dựng thấp tầng. Dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2021

- + Đang triển khai xây phần thân cao tầng (đã đến tầng 30). Dự kiến bàn giao năm 2022.

Dự án vừa là không gian chung lý tưởng để đại gia đình thêm gắn kết, vừa đảm bảo sự riêng tư cần thiết của mỗi thành viên. Dự án cũng có những những tiện ích hữu ích dành cho giới doanh nhân thành đạt như sân tập golf trên cao, Cigar Lounge đẳng cấp,...



Dự án Sunshine Crystal River

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland

Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án: 1.900 tỷ đồng

Vai trò của KSF tại dự án: KSF hiện đặt cọc mua 5% Vốn điều lệ CTCP WonderLand – Chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River.

Địa điểm dự án: Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội.

Tổng diện tích: **50.850 m²**

Quy mô dự án: Dự án gồm 5 tòa chung cư cao 40 tầng và khu biệt thự thấp tầng với 452 căn sky villas 498 căn Duplex, Khoảng 54 căn Shophouse, 24 BT đơn lập, 36 BT song lập.

Tổng mức vốn đầu tư: Dự kiến ~ 3.294,54 tỷ đồng

Căn cứ pháp lý:

- + Quyết định số 7370/QHKT-KHTH về việc điều chỉnh quy hoạch tại lô đất ký hiệu CT01 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận

Tây Hồ, Hà Nội do Sở Quy hoạch – Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2018

- + Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 011022000128 do UBND thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/06/2008, thay đổi lần thứ 2 ngày 10/10/2016;
- + Giấy phép xây dựng số 54/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 26/08/2019.

Tiến độ thực hiện:

- + Đang thực hiện xây dựng phần hầm theo GPXD số 54/GPXD.

Sunshine Crystal River là tổ hợp Sky Villas đầu tiên của KSF tại Hà Nội. Dự án nằm ven sông Hồng và sở hữu hệ thống tiện ích cao cấp như trường mầm non quốc tế, bể bơi nước khoáng mặn, vườn Hawaii, khu BBQ, phòng tập đa năng, thư viện,... Đặc biệt các căn biệt thự trên không sở hữu những đặc quyền riêng hiếm có như bể sục cùng với sân vườn riêng tại mỗi căn hộ.



Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né

Dự án Sân Golf Hòn Rơm

Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển S.I

Vai trò của KSF tại dự án: KSF hiện đã đặt cọc 90.000.000.000 đồng tương đương 10% giá trị chuyển nhượng để mua 100% cổ phần của Công ty TNHH Phát triển S.I – Chủ đầu tư dự án Sân Golf Hòn Rơm.

Địa điểm dự án: Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Diện tích, Quy mô dự án:

- + Khu sân Golf 36 lỗ 119,779ha
- + Khu biệt thự cao cấp (378 nền) 25,780 ha
- + Khu Resort 9,3 ha (51 nền Bungalow)
- + Khu trung tâm - dịch vụ 7,91ha
- + Khu đón tiếp 1,69 ha
- + Hạ tầng Kỹ thuật 24,869 ha
- + Đất giao thông + bãi xe 7,62ha

Tổng mức vốn đầu tư: Dự kiến ~ 548,8 tỷ đồng

Căn cứ pháp lý:

- + Giấy chứng nhận đầu tư số 481023000100 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 26/10/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 19/09/2008;
- + Quyết định số 1063/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500, Khu nghỉ dưỡng Sunny Villa thuộc Dự án Sân Golf Hòn Rơm tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/05/2011

Tiến độ thực hiện:

- + Đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch dự án.

Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thiên Hải

Vai trò của KSF tại dự án: KSF sở hữu 7,29% Cổ phần của CTCP Thiên Hải.

Địa điểm dự án: Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tổng diện tích, quy mô dự án:

- + Xây dựng biệt thự để bán và cho thuê trên diện tích sử dụng 20ha;
- + Đầu tư XD khu nhà hàng, khách sạn, nhà điều hành, khu dịch vụ du lịch, hồ bơi, khu bungalow, khu biệt thự... với diện tích khoảng 65,7ha

Tổng mức vốn đầu tư: Dự kiến ~ 500 tỷ đồng

Căn cứ pháp lý:

- + Quyết định chủ trương đầu tư số 679/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/03/2016;
- + Quyết định số 1109/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Đồi Hòn Rơm do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 03/05/2018.

Tiến độ thực hiện:

- + Đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch dự án.

Hai dự án Sân Golf Hòn Rơm và Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Hòn Rơm là dự án tổ hợp bao gồm sân Golf, rừng sinh thái, các khách sạn, khu Resort, nhà hàng, biệt thự, Bungalow... Dự án nằm ngay sát mặt biển ở bán đảo Hòn Rơm - Mũi Né, nên có đường bờ biển dài, có tiềm năng to lớn để phát triển du lịch.



Ban lãnh đạo công ty hướng đến chiến lược phát triển kinh doanh các sản phẩm Bất động sản là chiến lược chủ đạo trong mô hình chiến lược của Công ty định hướng trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, có uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế. CTCP Tập đoàn KSFinance hoạch định chiến lược hướng đến phát triển nhiều loại hình đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản trong tương lai như sau:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở cao tầng, thấp tầng, các khu đô thị mới;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các khu vui chơi giải trí;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các trung tâm thương mại;
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác.

Bên cạnh đó, CTCP Tập đoàn KSFinance luôn coi sự đồng hành của các đối tác, khách hàng, nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược là vô cùng quan trọng để phát triển bền vững. Công ty hiện đang ký kết thoả thuận hợp tác chiến lược với các nhà thầu phụ và nhà cung

ứng vật tư uy tín để đảm bảo chất lượng cao nhất cho các công trình xây dựng, đáp ứng yêu cầu của khách hàng, nhằm xây dựng và khẳng định thương hiệu của Công ty.

Phân phối bán hàng bất động sản: Bên cạnh đầu tư xây dựng bất động sản, hoạt động phân phối bán hàng bất động sản cũng là hoạt động chính của Công ty, được định hướng là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty trong những năm qua. Công ty đã từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống bán hàng, đào tạo nguồn nhân lực kinh doanh bất động sản... Các sản phẩm bất động sản được Công ty phân phối một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng qua internet, qua đội ngũ bán hàng đông đảo với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng.

Hiện tại, Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp, gián tiếp. KSF đã phân phối 916/936 căn hộ sản phẩm từ 01 dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Các dự án công ty đã phân phối như sau:

Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Địa điểm: 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

Quy mô: Quy mô dự án: Dự án Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng với tổng số căn hộ là 936 căn hộ trên diện tích đất 11.949,7m²

Sản phẩm phân phối: Các căn hộ thuộc dự án Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại.

Cho thuê bất động sản đầu tư: Sự phát triển không ngừng của nền kinh tế trong nước cũng như thu hút lớn đầu tư nước ngoài dẫn đến nhu cầu về bất động sản, văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là nhà đầu tư phát triển bất động sản với nhiều dự án có vị trí thương mại lớn, Công ty đã phát triển thêm hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư. Các sản phẩm Công ty đã và đang cho thuê là các sản phẩm thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside do KSF làm chủ đầu tư. Hiện nay, tổng diện tích sản phẩm thương mại và tầng hầm KSF đang cho thuê là: 10.670,6m².

Ngoài ra, Công ty còn thực hiện cung cấp các dịch vụ quản lý dự án, quản lý tòa nhà tại các dự án KSF đang làm chủ đầu tư cũng như tham gia đầu tư góp vốn như dự án Sunshine Riverside, dự án Sunshine City Sài Gòn... nhằm hỗ trợ khách hàng với mục tiêu cung cấp đầy đủ các dịch vụ chất lượng cao và chuyên nghiệp nhất đến khách hàng.

Với sự phát triển không ngừng về lĩnh vực kinh doanh cũng như về quy mô tổ chức và hoạt động, KSF ngày càng thu hút được sự quan tâm, đầu tư của công chúng.

b. Doanh thu, lợi nhuận từ sản phẩm, dịch vụ của KSF qua các năm

Bảng 4: Cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

St t	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm năm 2020/ 2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	1.912.734,5	99,81	356.814,8	95,65	-81,35	22.655,6	5,34
2	Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	6.117,0	1,64	-	-	-
3	Quản lý dự án	-	-	6.253,6	1,68	-	-	-
4	Cho thuê bất động sản đầu tư	481,6	0,03	3.861,7	1,04	701,88	368.512,8	86,92
5	Hoạt động khác	3.097,5	0,16	-	-	-	32.806,8	7,74
Tổng doanh thu		1.916.313,6	100	373.047,2	100	-80,53	423.975,2	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Trong năm 2019, tổng doanh thu của Công ty đến chủ yếu từ 3 hoạt động chính, bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản đạt 1.912 tỷ đồng, chiếm 99,81% trong cơ cấu doanh thu; cho thuê bất động sản đầu tư đạt 481 triệu đồng, chiếm 0,03% trong cơ cấu doanh thu; Hoạt động khác bao gồm dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ gia tăng khác đạt 3.097 tỷ đồng, chiếm 0,16% trong cơ cấu doanh thu. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2019 chiếm tỷ trọng lớn nhất do dự án Sunshine Riverside do KSF làm chủ đầu tư đã hoàn thành và tiến hành bàn giao từ năm 2019.

Trong năm 2020, tổng doanh thu của Công ty mẹ đến từ 4 hoạt động chính, bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản (chiếm tỷ trọng 95,65%); dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng (chiếm tỷ trọng 1,64%); Hoạt động quản lý dự án (chiếm tỷ trọng 1,68%) và cho thuê bất động sản đầu tư (chiếm tỷ trọng 1,04%).

- Chuyển nhượng bất động sản đạt 356,8 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng doanh thu do KSF vẫn tiếp tục đẩy mạnh hoạt động này. Tuy nhiên, so với năm 2019, doanh thu hoạt động này giảm 81,35%, chủ yếu do dự án Sunshine Riverside đã dần bàn giao xong, các dự án mới vẫn đang trong giai đoạn xây dựng, xin thủ tục pháp lý, đồng thời thị trường bất động sản năm 2020 gặp khó khăn do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid 19.
- Hoạt động quản lý dự án đạt 6,2 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong tổng doanh

- thu và mới phát sinh trong năm 2020, đây là khoản phí quản lý dự án Sunshine City Sài Gòn, thuộc Công ty TNHH Dynamic Innovation – bên liên quan của Công ty.
- Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng đạt 6,1 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn thứ ba trong cơ cấu doanh thu và bắt đầu đóng góp vào doanh thu của KSF từ năm 2020. Đây là dịch vụ quản lý dự án Sunshine Riverside khi các căn hộ thuộc dự án này đã được bàn giao cho cư dân.
 - Cho thuê bất động sản đầu tư đạt 3,8 tỷ đồng, tăng hơn 700% so với năm 2019. Trong năm 2020, KSF đã điều chỉnh một số hoạt động, đẩy mạnh hơn việc cho thuê bất động sản (sàn thương mại) tại dự án Sunshine Riverside để phù hợp với tình hình thị trường chuyển nhượng bất động sản gặp khó khăn do diễn biến phức tạp của đại dịch Covid 19.

6 tháng đầu năm 2021, tổng doanh thu của Công ty mẹ đến chủ yếu từ 3 hoạt động chính, bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản đạt 22,6 tỷ đồng, chiếm 5,34% trong cơ cấu doanh thu; cho thuê bất động sản đầu tư đạt 368 tỷ đồng, chiếm 86,92% trong cơ cấu doanh thu; Hoạt động khác bao gồm dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng, quản lý dự án, hoạt động kinh doanh khác đạt 32,8 tỷ đồng, chiếm 7,74% trong cơ cấu doanh thu. Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư chiếm tỷ trọng lớn nhất do Công ty mẹ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư tại dự án Sunshine Riverside khi thị trường vẫn tiếp tục bị ảnh hưởng từ Covid 19 kéo dài.

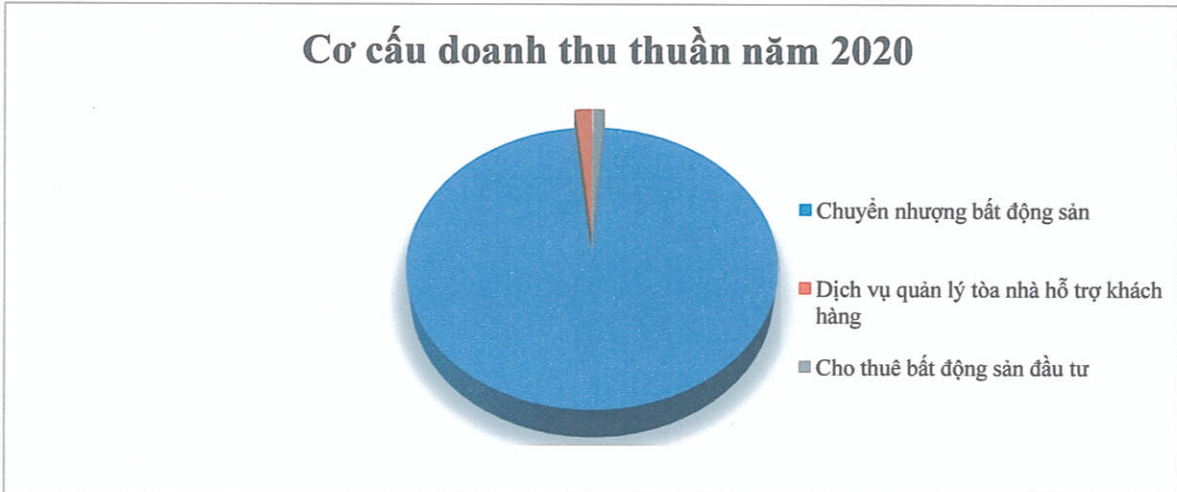
Bảng 5: Cơ cấu Doanh thu thuần hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

St t	Chi tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng /2021	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Chuyển nhượng bất động sản	1.912.734,5	99,81	1.438.685,6	99,29	-24,78	290.092,5	42,10
2	Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	6.434,8	0,44	-	-	-
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	481,6	0,03	3.861,7	0,27	701,88	368.512,8	53,48
4	Hoạt động khác	3.097,5	0,16	-	-	-	30.411,2	4,41
	Tổng doanh thu	1.916.313,6	100	1.448.982,1	100	-24,40	689.016,5	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2020



Trong năm 2020, KSF bắt đầu đầu tư vào Công ty con là CTCP Đầu tư Phát triển Smart, đồng thời đã thực hiện hợp nhất BCTC 2020. Tổng doanh thu hợp nhất của Công ty trong năm 2020 đến từ 3 hoạt động chính, bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản (chiếm tỷ trọng 99,29%); dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng (chiếm tỷ trọng 0,44%) và cho thuê bất động sản đầu tư (chiếm tỷ trọng 0,27%).

- Chuyển nhượng bất động sản đạt 1.438 tỷ đồng, bao gồm 357 tỷ doanh thu từ công ty mẹ (doanh thu từ bán các sản phẩm dự án Sunshine Riverside) và 1.081 tỷ doanh thu từ công ty con (doanh thu từ bán các sản phẩm dự án Sunshine City Sài Gòn); chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng doanh thu do KSF vẫn tiếp tục đẩy mạnh hoạt động này tại cả Công ty mẹ và Công ty con. Tuy nhiên, so với năm 2019, doanh thu hoạt động này giảm 24,78%, chủ yếu do thị trường bất động sản năm 2020 gặp khó khăn khi chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid 19.
- Dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng đạt 6,4 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong cơ cấu doanh thu và bắt đầu đóng góp vào doanh thu của KSF từ năm 2020. Đây chủ yếu là doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án Sunshine Riverside khi các căn hộ thuộc dự án này đã được bàn giao cho cư dân.
- Cho thuê bất động sản đầu tư đạt 3,8 tỷ đồng, tăng hơn 700% so với năm 2019, do năm 2020, Công ty mẹ đã điều chỉnh một số hoạt động, đẩy mạnh hơn việc cho thuê bất động sản (sàn thương mại) tại dự án Sunshine Riverside để phù hợp với tình hình thị trường chuyển nhượng bất động sản gặp khó khăn do diễn biến phức tạp của đại dịch Covid 19.

6 tháng đầu năm 2021, tổng doanh thu hợp nhất là 689 tỷ đồng, tăng 5,8 lần so với cùng kỳ năm 2020 (118,7 tỷ đồng), trong đó hoạt động cho thuê bất động sản đem về 368,5 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng hơn 53% tổng doanh thu (chiếm tỷ trọng cao nhất trong 6 tháng đầu

năm 2021), bên cạnh đó, doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản cũng chiếm tỷ trọng lớn, đạt 42,1% tổng doanh thu (290 tỷ đồng). Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư có đóng góp ngày càng nhiều trong cơ cấu doanh thu do Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê thương mại và tăng hàm tại dự án Sunshine Riverside khi thị trường bất động sản vẫn bị ảnh hưởng từ Covid 19 kéo dài.

Bảng 6: Cơ cấu Lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chi tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT		Giá trị	% DTT
1	Chuyển nhượng bất động sản	549.085,6	28,65	80.405,8	21,55	-85,36	-29.489,7	-6,96
2	Quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	-22,1	-0,01	-	-	-
3	Quản lý dự án	-	-	705,8	0,19		-	-
4	Cho thuê bất động sản đầu tư	314,2	0,02	2.797,8	0,75	790,60	232.511,9	54,84
5	Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	1.170,2	-0,31	-	-	-
6	Hoạt động khác	593,1	0,03	-	-	-	1.200,8	0,28
Tổng cộng		549.992,9	28,70	82.717,1	22,17	-84,96	204.223,1	48,17

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Trong năm 2019, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đến chủ yếu từ 3 hoạt động chính, bao gồm: Chuyển nhượng bất động sản đạt 549 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 28,65% doanh thu thuần; cho thuê bất động sản đầu tư đạt 314 triệu đồng, chiếm tỷ trọng 0,02% doanh thu thuần; Hoạt động khác bao gồm dịch vụ trông giữ xe, dịch vụ gia tăng khác đạt 593 triệu đồng, chiếm 0,03% trong cơ cấu doanh thu. Hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2019 chiếm tỷ trọng lớn nhất (28,65% doanh thu thuần) do dự án Sunshine Riverside do KSF làm chủ đầu tư đã hoàn thành và tiến hành bàn giao từ năm 2019.

Trong năm 2020, tổng lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt 82,7 tỷ đồng, giảm 85% so với năm 2019, gồm các hoạt động sau: Chuyển nhượng bất động sản (chiếm tỷ trọng 21,5% doanh thu thuần); dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng âm 22,1 triệu đồng, tương ứng -0,01% trên doanh thu thuần; Hoạt động quản lý dự án (chiếm tỷ trọng 0,19% doanh thu thuần), cho thuê bất động sản đầu tư (chiếm tỷ trọng 0,75% doanh thu thuần).

- Chuyển nhượng bất động sản đạt 80,4 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng lợi nhuận gộp do KSF vẫn tiếp tục đẩy mạnh hoạt động này. Tuy nhiên, so với năm 2019, lợi nhuận gộp hoạt động này giảm 85,3%, chủ yếu do doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản giảm nhiều hơn so với tốc độ giảm của giá vốn hàng bán.
- Hoạt động quản lý dự án đạt 705,8 triệu đồng, chiếm tỷ trọng lớn thứ hai trong tổng lợi nhuận gộp và bắt đầu đóng góp vào doanh thu của KSF từ năm 2020. Đây là khoản lợi nhuận từ phí quản lý dự án Sunshine City Sài Gòn, thuộc Công ty TNHH Dynamic Innovation – bên liên quan của Công ty.
- Lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư đạt 2,8 tỷ đồng, tăng hơn 790% so với năm 2019 do doanh thu từ hoạt động này tăng 700%, tăng nhanh hơn so với chi phí cho thuê bất động sản (tăng 535%).
- Trong năm công ty mẹ có trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 1,1 tỷ đồng do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số căn hộ chưa bán tại dự án Sunshine Riverside tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đang thấp hơn giá gốc.

6 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận gộp của Công ty mẹ có giá trị là 204 tỷ đồng, trong đó: Chuyển nhượng bất động sản ghi nhận âm 29 tỷ đồng, tương ứng âm 7% trên doanh thu thuần do doanh thu hoạt động này chỉ ghi nhận là 22,6 tỷ đồng trong khi giá vốn lại lên tới 52,1 tỷ đồng; cho thuê bất động sản đầu tư đạt 232,5 tỷ đồng, chiếm 54,8% trên doanh thu thuần; Hoạt động khác bao gồm dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng, quản lý dự án, hoạt động kinh doanh khác đạt 1,2 tỷ đồng, chiếm 0,28% trên doanh thu thuần. Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư có biên lợi nhuận lớn nhất do Công ty mẹ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư.

Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT		Giá trị	% DTT
1	Chuyển nhượng bất động sản	549.085,6	28,65	348.697,7	24,07	-36,5	47.668,8	6,92
2	Quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	-	-	-22,1	0,00	-	-	-

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT		Giá trị	% DTT
3	Cho thuê bất động sản đầu tư	314,2	0,02	2.797,8	0,19	790,5	232.511,9	33,75
4	Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-1.170,2	-0,08	-	-	-
5	Hoạt động khác	593,1	0,03	-	-	-	-5.158,0	-0,75
	Tổng cộng	549.992,8	28,7	350.303,2	24,18	-36,3	275.022,7	39,92

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Trong năm 2020, tổng lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 350 tỷ đồng, giảm 36,3% so với năm 2019, gồm các hoạt động sau: Chuyển nhượng bất động sản (chiếm tỷ trọng 24,07% doanh thu thuần); dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng âm 22,1 tỷ đồng; cho thuê bất động sản đầu tư đạt 2,8 tỷ đồng (chiếm tỷ trọng 0,19% doanh thu thuần).

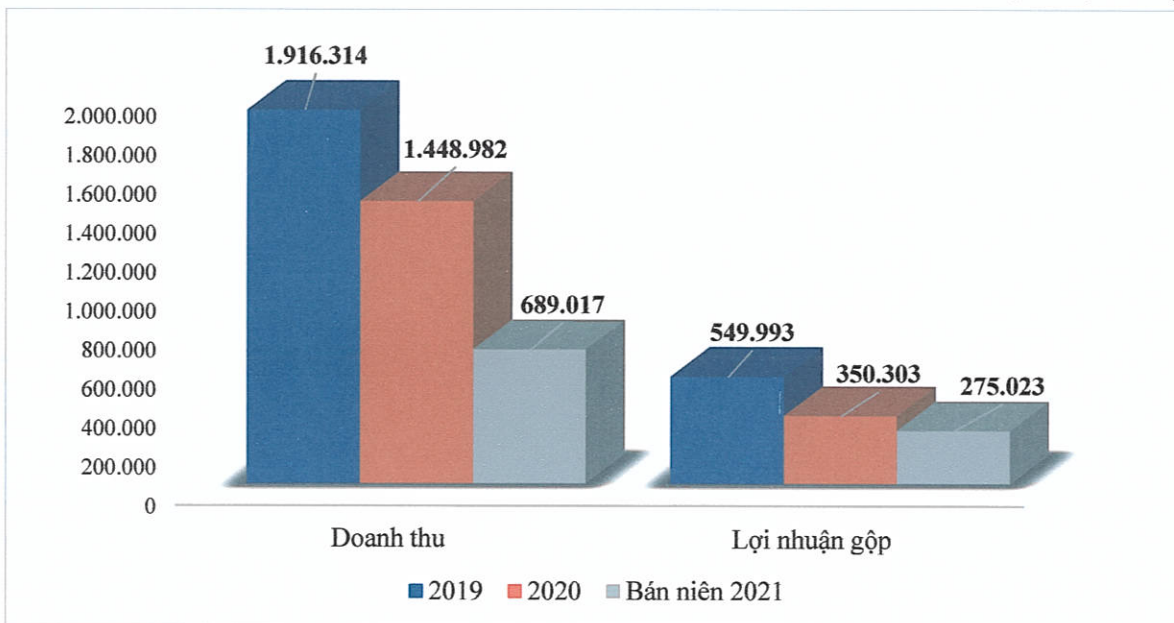
- Chuyển nhượng bất động sản đạt 348,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng lợi nhuận gộp do hoạt động này vẫn tiếp tục đẩy mạnh nhất là tại công ty con. Tuy nhiên, so với năm 2019, lợi nhuận gộp hoạt động này giảm 36,5% chủ yếu do doanh thu từ chuyển bất động sản giảm nhiều hơn (giảm 24,8%) so với tốc độ giảm của giá vốn hàng bán (giảm 20%).
- Lợi nhuận gộp từ cho thuê bất động sản đầu tư đạt 2,8 tỷ đồng, tăng hơn 790% so với năm 2019 do doanh thu từ hoạt động này tăng 700%, tăng nhanh hơn so với chi phí cho thuê bất động sản (tăng 535%).
- Trong năm công ty có trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là 1,1 tỷ đồng do giá trị thuần có thể thực hiện được của một số căn hộ chưa bán tại dự án Sunshine Riverside tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 đang thấp hơn giá gốc.

6 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận gộp hợp nhất có giá trị là 275 tỷ đồng, tăng 68 lần so với cùng kỳ năm 2020 (4 tỷ đồng) với biên lợi nhuận đạt 39,92%, trong đó: Chuyển nhượng bất động sản ghi nhận 47 tỷ đồng, tương ứng đạt 6,9% trên doanh thu thuần; cho

thuê bất động sản đầu tư đạt 232,5 tỷ đồng, chiếm 33,75% trên doanh thu thuần; Hoạt động khác bao gồm dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng, quản lý dự án, hoạt động kinh doanh khác ghi nhận âm 5,1 tỷ đồng, chiếm -0,75% trên doanh thu thuần. Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư có biên lợi nhuận lớn nhất do Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư nhất là tại Công ty mẹ trong bối cảnh thị trường chuyển nhượng BĐS gặp nhiều khó khăn.

Biểu đồ 4: Tăng trưởng Doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng



6.2. Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

KSF là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản, các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm:

- + Chi phí mua dự án, mua quỹ đất;
- + Chi phí xây dựng phát triển dự án;
- + Chi phí liên quan đến quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ.
- + Chi phí vận hành các dự án đã đi vào hoạt động.

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Đối với dự án, quỹ đất

Đến thời điểm hiện tại, KSF đang trực tiếp và gián tiếp đầu tư các dự án với quỹ đất khoảng 269 ha bao gồm các dự án đã mở bán và đang phát triển. Những dự án này đều nằm tại các vị trí trọng điểm của Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Mũi Né, ... có giao thông thuận lợi và gần các khu vực cung cấp đầy đủ các dịch vụ tiện ích sống đáp ứng nhu cầu của cuộc sống hiện đại như trường học, siêu thị, bệnh viện...). Các dự án, quỹ đất này sẽ tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong vòng 5 năm tới.

S tt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô	Tình trạng
1	Sunshine Riverside	Ô đất CT03-CT thuộc lô đất CT03, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội	Tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng trên diện tích đất 11.950 m ² , tổng mức đầu tư 2.000 tỷ đồng	Đã bàn giao đi vào sử dụng từ năm 2019
2	Sunshine City Sài Gòn	Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	Quản thế 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 28 đến 40 tầng trên diện tích đất 42.548,8 m ² , tổng mức đầu tư 13.500 tỷ đồng	Đã bàn giao tòa S1. Đang triển khai xây dựng tòa S2-S4 xin cấp phép để triển khai tòa S5-S9. Thời gian bàn giao dự kiến các tòa từ 2021 – 2023
3	Sunshine Golden River	Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội	217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn trên diện tích đất dự án 9.004 m ² , tổng mức đầu tư khoảng 2.300 tỷ đồng	+ Đã hoàn thiện xây dựng thấp tầng. Dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2021 + Đang triển khai xây phần thân cao tầng (đã đến tầng 30). Dự kiến bàn giao năm 2022
4	Hòn Rom Resort	Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	+ Xây dựng biệt thự để bán và cho thuê trên diện tích sử dụng 20ha; + Đầu tư XD khu nhà hàng, khách sạn, nhà điều hành, khu dịch vụ du lịch, hồ bơi, khu bungalow, khu biệt thự... với diện tích khoảng 65,7ha	Đang thực hiện thi công phần hạ tầng dự án
5	Sân Golf Hòn Rom	Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận	+ Khu sân Golf 36 lỗ 119,779ha + Khu biệt thự cao cấp (378 nền) 25,780 ha	Đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch dự án

S tt	Tên dự án	Vị trí	Quy mô	Tình trạng
			+ Khu Resort 9,3 ha (51 nền Bungalow) + Khu trung tâm - dịch vụ 7,91ha + Khu đón tiếp 1,69 ha + Hạ tầng Kỹ thuật 24,869 ha + Đất giao thông + bãi xe 7,62ha	

Công ty cũng tiếp tục có kế hoạch tăng thêm quỹ đất thông qua các hoạt động mua bán và sáp nhập, và mục tiêu tập trung tại Tây Hồ, Phúc Thọ và một số dự án tại thành phố Hồ Chí Minh với chi phí đất hợp lý và tình trạng pháp lý rõ ràng.

Đối với hoạt động xây dựng phát triển dự án

Việc đảm bảo tiến độ, chất lượng thi công và cân đối chi phí phát triển dự án luôn là ưu tiên hàng đầu được Công ty xem xét và tính toán chi tiết. Công ty luôn lựa chọn những đơn vị nhà thầu thi công uy tín, có trách nhiệm và luôn sẵn sàng hỗ trợ với những điều khoản thương mại, tiến độ thanh toán hợp lý như CTCP Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình, Công ty Cổ phần dịch vụ & kỹ thuật cơ điện lạnh REE, Công ty Cổ phần Hasky, Công ty Cổ phần Xây dựng SCG, Công ty TNHH RiTa Võ. Công ty cũng có bộ phận Quản lý dự án để làm việc phối hợp chặt chẽ với các nhà thầu trong suốt quá trình triển khai các dự án, các phát sinh luôn được hai bên cập nhật và phối hợp xử lý nhanh chóng.

Đối với hoạt động quảng bá, triển khai bán hàng, marketing và bàn giao căn hộ

Đây là hoạt động quan trọng nên được Công ty đầu tư một cách bài bản với chính sách bán hàng nhiều ưu đãi, các hoạt động giới thiệu sản phẩm và marketing song hành và tạo ấn tượng rất tốt cho khách hàng. Cùng với việc sử dụng thương hiệu “Sunshine” cho các dự án mà KSF phát triển theo hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu đã ký kết với Tập đoàn Sunshine, tỷ lệ hấp thụ bất động sản trong các đợt mở bán của KSF đều ở mức cao: 50% -70%.

Công tác bàn giao nhà được KSF triển khai áp dụng công nghệ 4.0 qua phần mềm Sunshine App hỗ trợ tối đa cho cư dân, đảm bảo quá trình bàn giao được thực hiện nhanh chóng và tiện lợi, hạn chế các thủ tục, giấy tờ và việc đi lại nhiều lần cho cư dân.

Đối với chi phí vận hành các dự án đã đi vào hoạt động

Các dịch vụ như bảo vệ, vệ sinh, kỹ thuật, dịch vụ quản lý đã và đang được Công ty sử dụng từ Tập đoàn Sunshine nhằm tận dụng lợi thế kinh tế về quy mô và hệ sinh thái của Sunshine, đồng thời tăng tính đồng bộ cho toàn hệ thống.

Các dịch vụ, sản phẩm mua ngoài khác, Công ty luôn đảm bảo các hợp đồng được ký kết trên cơ sở giá cả hợp lý với chất lượng được kiểm soát đảm bảo và các điều khoản được đàm phán chặt chẽ.

c. Ảnh hưởng của giá cả đầu vào tới doanh thu, lợi nhuận

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, với mạng lưới quan hệ sâu rộng với các tổ chức tín dụng, tổ chức tư vấn, các môi giới địa phương, ... KSF tiếp cận được các chủ đầu tư, các dự án có vị trí thuận lợi, tình hình pháp lý rõ ràng với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong quá trình phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế và xin phê duyệt quy hoạch. KSF chủ trương thực hiện mua bán và sáp nhập các dự án sạch, pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai, hoàn thiện dự án và tiết giảm đáng kể chi phí thực hiện dự án, từ đó đưa ra thị trường những sản phẩm có giá trị cạnh tranh và khả năng hấp thụ sản phẩm tốt. Với định hướng phát triển đó, dù phải chịu mức giá cao nhưng KSF có thể đẩy nhanh tốc độ phát triển dự án cũng như hạn chế những rủi ro trong tương lai.

Đối với chi phí nguyên vật liệu đầu vào và các dịch vụ mua ngoài như chi phí vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ, điện nước, ... để hạn chế sự biến động, Công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà thầu lớn có uy tín nhằm đảm bảo tính ổn định của giá cả, thời gian và đáp ứng kịp thời cho nhu cầu xây dựng các dự án bất động sản của Công ty hoàn thành đúng tiến độ.

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 8: Cơ cấu chi phí của Công ty mẹ qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	%/D TT	Giá trị	%/DT T		Giá trị	%/D TT
1	Giá vốn hàng bán	1.366.320,7	71,3	290.330,1	77,8	-78,75	219.752,1	51,8
2	Chi phí tài chính	46.381,7	2,4	257.949,8	69,1	456,15	91.506,3	21,6
3	Chi phí bán hàng	119.252,9	6,2	15.914,5	4,3	-86,65	6.655,5	1,6
4	Chi phí QLDN	6.608,8	0,3	25.004,8	6,7	278,36	38.468,9	9,1
5	Chi phí khác	95.721,7	5,0	11.901,3	3,2	-87,57	1.502,1	0,4
Tổng cộng		1.634.285,8	85,3	601.100,5	161,1	-63,22	357.884,9	84,4

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản, giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí. Năm 2019, giá vốn hàng bán tại Công ty mẹ chiếm tỷ trọng cao nhất, chiếm tỷ lệ 71,3% trên doanh thu thuần. Chi phí bán hàng chiếm tỷ trọng thứ 2 với 6,2% doanh thu thuần. Chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác như hỗ trợ lãi suất những căn đã thanh lý, ủng hộ quỹ vaccin phòng chống dịch covid... chiếm tỷ trọng nhỏ lần lượt là 2,4%, 0,3% và 5% trên doanh thu thuần.

Tổng chi phí Công ty mẹ năm 2020 đạt 601 tỷ đồng, giảm 63,2% so với năm 2019, trong đó:

- Chi phí giá vốn hàng bán đạt 290 tỷ đồng, giảm 78,7% so với năm 2019 và là chi phí chiếm tỷ trọng trên doanh thu thuần cao nhất (77,8%). Nguyên nhân giá vốn hàng bán giảm do dự án Sunshine Riverside đã dần bàn giao xong, các dự án mới vẫn đang trong giai đoạn xây dựng, xin thủ tục pháp lý, dẫn tới giá vốn hoạt động này giảm mạnh từ 1.363 tỷ đồng năm 2019, giảm xuống còn 276 tỷ đồng năm 2020, tương ứng giảm 1.087 tỷ đồng, giảm 79,7% so với năm 2019. Trong khi đó, giá vốn tại các hoạt động còn lại (dịch vụ quản lý tòa nhà, quản lý dự án, cho thuê bất động sản đầu tư....) chỉ tăng 11,2 tỷ đồng so với năm 2019.
- Chi phí tài chính năm 2020 đạt 257,9 tỷ đồng, tăng 456% so với năm 2019, đây là chi phí cao thứ 2 trên doanh thu thuần, chủ yếu do chi phí lãi vay tăng 184 tỷ đồng, tương ứng tăng 792%; chi phí phát hành, lưu ký trái phiếu tăng 48 tỷ đồng so với năm 2019. Chi phí lãi vay tăng nguyên nhân do trong năm 2020, KSF đã phát hành thêm trái phiếu với giá trị là 1.500 tỷ đồng theo mệnh giá, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.
- Chi phí bán hàng đạt 15,9 tỷ đồng, giảm 103 tỷ đồng, tương ứng giảm 86,6% so với năm 2019, nguyên nhân là do doanh thu bán hàng sụt giảm vì ảnh hưởng của dịch covid-19 dẫn tới chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới giảm 105,5 tỷ đồng, tương ứng giảm 96,7%; trong khi đó chi phí khác bao gồm chi phí tiền điện, nước, chi phí vận hành tại dự án... lại tăng 2 tỷ đồng, tương ứng tăng 20% so với năm 2019.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 25 tỷ đồng, tăng 18,4 tỷ đồng, tương ứng tăng 278,3% so với năm 2019, chủ yếu do năm 2020, số lượng nhân viên tại công ty đã tăng khoảng 15 lần, tăng từ 21 nhân viên trung bình năm 2019 lên 324 nhân viên trung bình năm 2020 dẫn đến chi phí nhân viên tăng 12,6 tỷ đồng, tương ứng tăng 564% so với năm 2019, bên cạnh đó, chi phí dịch vụ mua ngoài bao gồm tiền thuê văn phòng và các dịch vụ kèm theo, phí kiểm toán... cũng tăng 6,1 tỷ đồng, tương ứng tăng 176% so với năm 2019.
- Chi phí khác đạt 11,9 tỷ đồng, giảm 87% so với năm 2019, chủ yếu là do giảm chi phí chậm bàn giao căn hộ tại dự án Sunshine Riverside.

6 tháng đầu năm năm 2021, tổng chi phí Công ty mẹ đạt 357,8 tỷ đồng, trong đó, giá vốn hàng bán có giá trị là 219,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao nhất trên doanh thu thuần

(51,8%). Chi phí tài chính đạt 91,5 tỷ đồng, chiếm 21,6% trên doanh thu thuần, do công ty mẹ đang trong quá trình đầu tư các dự án BĐS nên cần nguồn vốn lớn dẫn tới chi phí tài chính tăng cao. Các chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác như hỗ trợ lãi suất những căn đã thanh lý, ủng hộ quỹ vacxin phòng chống dịch covid... chiếm tỷ trọng nhỏ trên doanh thu thuần lần lượt là 1,6%; 9,1% và 0,4%.

Bảng 9: Cơ cấu chi phí Hợp nhất qua các năm

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		% Tăng giảm năm 2020/2019	6 tháng/2021	
		Giá trị	%/ DTT	Giá trị	%/ DTT		Giá trị	%/D TT
1	Giá vốn hàng bán	1.366.320,7	71,3	1.098.679,0	75,8	-19,6	413.993,8	60,1
2	Chi phí tài chính	46.381,7	2,4	294.850,3	20,3	535,7	226.795,4	32,9
3	Chi phí bán hàng	119.252,9	6,2	183.729,4	12,7	54,1	38.684,1	5,6
4	Chi phí QLDN	6.608,8	0,3	42.046,0	2,9	536,2	56.020,1	8,1
5	Chi phí khác	95.721,7	5,0	11.904,2	0,8	-87,6	2.808,0	0,4
Tổng cộng		1.634.285,8	85,3	1.631.208,9	112,6	-0,2	738.301,5	107,2

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Tổng chi phí năm 2020 đạt 1.631,2 tỷ đồng, giảm 0,2% so với năm 2019, trong đó:

- Chi phí giá vốn hàng bán đạt 1.098,7 tỷ đồng, giảm 19,6% so với năm 2019 và là chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất trên doanh thu thuần (75,8%). Nguyên nhân giá vốn hàng bán giảm do giá vốn chuyển nhượng bất động sản tại Công ty mẹ giảm mạnh 1.087 tỷ đồng, tương ứng giảm 79,7% so với năm 2019 như đã trình bày ở trên; dẫn tới giá vốn hoạt động này sau hợp nhất giảm 267 tỷ đồng, tương ứng giảm 19,6% so với năm 2019. Trong khi đó, giá vốn tại các hoạt động còn lại sau hợp nhất (dịch vụ quản lý tòa nhà, cho thuê bất động sản đầu tư...) chỉ tăng 6 tỷ đồng so với năm 2019.
- Chi phí tài chính năm 2020 đạt 294,8 tỷ đồng, tăng 535,7% so với năm 2019, đây là chi phí cao thứ 2 trên doanh thu thuần, chủ yếu do chi phí lãi vay tăng 221 tỷ, tương ứng tăng 950%; chi phí phát hành, lưu ký trái phiếu tăng 48 tỷ đồng so với năm 2019. Chi phí lãi vay tăng nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2020, Công ty mẹ đã phát

hành thêm trái phiếu với giá trị là 1.500 tỷ đồng theo mệnh giá, lãi trái phiếu được trả định kỳ hàng quý và do tăng các khoản vay tại ngân hàng VPbank của Công ty con - CT TNHH Dynamic Innovation, CTCP Đầu tư Phát triển Smart khi hợp nhất báo cáo tài chính tại năm 2020.

- Chi phí bán hàng đạt 183,7 tỷ đồng, tăng 54,1% so với năm 2019, nguyên nhân do phát sinh thêm chi phí hỗ trợ lãi suất (dành cho khách hàng mua BĐS có vay ngân hàng) 65 tỷ đồng và chi phí nhân viên kinh doanh là 10,5 tỷ đồng so với năm 2019.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp đạt 42 tỷ đồng, tăng 35,4 tỷ đồng, tương ứng tăng 536,2% so với năm 2019, chủ yếu tăng lên do năm 2020, số lượng nhân viên tại công ty mẹ đã tăng khoảng 16 lần, tăng từ 21 nhân viên (trung bình năm 2019) lên 324 nhân viên (trung bình năm 2020), tại công ty con số lượng nhân viên là 169 nhân sự, dẫn đến chi phí nhân viên hợp nhất tăng 29,6 tỷ đồng, tương ứng tăng 1.325% so với năm 2019, bên cạnh đó, chi phí dịch vụ mua ngoài bao gồm tiền thuê văn phòng và các dịch vụ kèm theo, chi phí kiểm toán... cũng tăng 6,1 tỷ đồng, tương ứng tăng 176% so với năm 2019.
- Chi phí khác đạt 11,9 tỷ đồng, giảm 87% so với năm 2019, chủ yếu do tiến độ bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng cam kết nên Công ty đã giảm được rất nhiều chi phí chậm bàn giao căn hộ.

6 tháng đầu năm năm 2021, cơ cấu chi phí không quá nhiều biến động, chi phí giá vốn vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất, đạt 60,1% doanh thu thuần. Chi phí tài chính đạt 226,8 tỷ đồng, chiếm 32,9% trên doanh thu thuần, do công ty mẹ và công ty con đều đang trong quá trình đầu tư các dự án BĐS nên cần nguồn vốn lớn dẫn tới chi phí tài chính tăng cao. Các chi phí bán hàng 38,6 tỷ, chi phí quản lý doanh nghiệp 56 tỷ và chi phí khác 2,8 tỷ chiếm tỷ trọng nhỏ trên doanh thu thuần lần lượt là 5,6%; 8,1% và 0,4%.

6.4. Trình độ công nghệ

Khối công nghệ thông tin sẽ chịu trách nhiệm và duy trì hệ thống công nghệ thông tin có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của Công ty. Khối CNTT gồm Ban hạ tầng CNTT chịu trách nhiệm chính trong việc quản trị hệ thống, dữ liệu nội bộ nhằm tối ưu hóa năng suất của từng bộ phận. Hiện tại Công ty đang sử dụng các ứng dụng phần mềm như Fast Business, Sunshine Apps, Sunshine Smarthome.

Ban phát triển công nghệ SmartHome thuộc khối CNTT chịu trách nhiệm nghiên cứu phát triển và ứng dụng công nghệ vào các sản phẩm bất động sản, lựa chọn các nhà thầu đạt tiêu chuẩn cao nhằm đảm bảo chất lượng, tính thẩm mỹ và sự hiện đại của Dự án. Với mục tiêu kiến tạo không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0, năm

2020, KSF và Tập đoàn Sunshine đã hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư tài chính - bất động sản 4.0 - Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của KSF, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App - một ứng dụng mang đến đầy đủ nhu cầu của người dân từ mua – bán – cho thuê, đầu tư online, tư vấn dự án, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng trong quá trình tiếp cận tài liệu dự án, ký kết hợp đồng mua nhà, theo dõi tiến độ xây dựng của dự án, nhận bàn giao, và các dịch vụ quản lý cư dân.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Chính sách nghiên cứu và phát triển nhằm hỗ trợ và thúc đẩy việc thực hiện các mục tiêu đã xác định, đóng vai trò vô cùng quan trọng trong việc định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận thức rõ được tầm quan trọng của việc này, KSF đã xây dựng các chính sách nghiên cứu và phát triển để tìm kiếm các vùng đất tiềm năng, thường xuyên nghiên cứu nhu cầu, thị hiếu của khách hàng, cập nhật những tiến bộ công nghệ hiện đại, những biến đổi trong xu hướng thị trường bất động sản ... để đem lại những dự án bất động sản với thiết kế thời thượng nhất, hệ thống phân phối cũng như dịch vụ trải nghiệm tiện ích và hiện đại nhất.

Định hướng và chiến lược phát triển dài hạn của Công ty là dòng sản phẩm chung cư cao cấp, siêu cao cấp cùng tổ hợp tháp tài chính thông minh, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu với triết lý “Sản phẩm kiệt tác hoàn mỹ cho chủ nhân xứng tầm”. KSF luôn vận dụng trí tuệ và sự sáng tạo vượt trội để kiến tạo nên những công trình kiến trúc đặc sắc, mang đến chất sống mới cùng trải nghiệm công nghệ đẳng cấp, tiện nghi, nắm bắt xu thế thời đại với các tiêu chí:

- + **Kiến trúc duy mỹ vượt thời gian:** thiết kế kiến trúc độc đáo với những đường nét chạm khắc tinh xảo, nổi bật không gian sống xa hoa, tâm điểm vàng tại đô thị sầm uất với lối kiến trúc duy mỹ vượt thời gian.
- + **Nội thất tinh tế:** Không gian nội thất xa hoa đến từ những thương hiệu nổi tiếng thế giới với cách bài trí tinh tế, sang trọng.
- + **Dịch vụ, tiện ích thời thượng:** Hệ thống sinh thái Sunshine thời thượng
- + **Chạm tới mọi giác mơ công nghệ:** Ứng dụng công nghệ hiện đại trong từng không gian sống mang đến những trải nghiệm thông minh, tân tiến với giá trị sống chuẩn mực mọi thời đại.
- + **Không gian sinh thái xa hoa:** Hệ thống cảnh quan cây xanh, mặt nước trong lành, giao hòa cùng thiên nhiên.

- + **Vị trí đắc địa:** Nơi phong thủy thịnh vượng, tâm điểm phát triển kinh tế.

Bên cạnh nghiên cứu các dự án bất động sản, KSF cũng tập trung nghiên cứu, phát triển hệ thống phân phối với nhiều yếu tố lợi thế như: nguồn cung hàng có sẵn từ các dự án KSF, Tập đoàn Sunshine triển khai; tệp dữ liệu khách hàng khổng lồ, nền tảng công nghệ ưu việt, ... Dịch vụ phân phối sản phẩm được KSF nghiên cứu phát triển một cách toàn diện với sản phẩm đa dạng, phù hợp với nhu cầu khách hàng. Khách hàng có thể tiếp cận, trải nghiệm tốt nhất với việc tìm kiếm dễ dàng, nhanh chóng, an toàn và hiệu quả thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App (KSF hợp tác với Tập đoàn Sunshine).

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Việc kiểm tra chất lượng, dịch vụ tại các dự án được Công ty đặc biệt quan tâm nhằm tạo ra sự tin tưởng nơi khách hàng để tăng tính cạnh tranh của các dự án BĐS của Công ty. Các nhà thầu xây dựng đều được Công ty kiểm tra về kinh nghiệm chuyên môn cũng như năng lực tài chính.

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng: Hiện nay, để kiểm tra và nghiệm thu các công trình xây dựng trước khi bàn giao sản phẩm đến khách hàng, KSF đã áp dụng nghiêm ngặt các hệ thống quản lý chất lượng theo theo tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam tùy từng thời điểm. Quá trình thi công, theo dõi chất lượng công trình cũng như việc bảo trì luôn được Khối Quản lý xây dựng (bao gồm Ban Kế hoạch Kỹ thuật, Ban Quản lý xây dựng Hoàn thiện, Ban Vật tư & Mua sắm, và Các Ban Quản lý dự án) theo dõi sát sao để đảm bảo chất lượng Dự án đúng như kế hoạch và cam kết với các khách hàng.

6.7. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing của KSF được triển khai một cách đồng bộ, toàn diện và hiệu quả. Hoạt động Marketing của công ty tập trung vào nghiên cứu thị trường và nghiên cứu khách hàng, tìm ra các giải pháp và cách tiếp cận nhóm khách hàng hiệu quả, nhằm hỗ trợ cho việc phát triển các dự án Bất động sản của công ty.

Hoạt động phát triển và phân phối sản phẩm:

Thương hiệu Sunshine Residence đang dần khẳng định vị thế của một Nhà phát triển BĐS uy tín và chuyên nghiệp ở hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Các dự án do KSF phát triển đều hội tụ đầy đủ 5 yếu tố chuẩn mực cần có của một sản phẩm BĐS cao cấp bao gồm:

- **Vị trí:** Vị trí của các dự án đều nằm ở nơi đắc địa, có hệ thống giao thông thuận tiện, hạ tầng cơ sở tốt, trong khu vực có nhiều tiện ích.

- Giá bán hợp lý, sát với giá thành.
- Quy hoạch và thiết kế hiện đại, đẹp về thẩm mỹ, tiện nghi, thuận tiện trong công năng sử dụng.
- Chất lượng và tiến độ thi công được kiểm soát chặt chẽ: Các công trình được thi công đảm bảo tiến độ và chất lượng.
- Có tính thanh khoản cao, hiệu quả sinh lời bền vững, đáp ứng nhu cầu để ở, đầu tư hoặc kinh doanh. Sản phẩm của KSF cũng đa dạng, phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng.

Đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp, Chính sách bán hàng linh hoạt: KSF sở hữu đội ngũ chuyên viên tư vấn BĐS chuyên nghiệp, có kỹ năng và kiến thức chuyên sâu. Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo từ cơ bản đến chuyên sâu về lĩnh vực Bất động sản, về các dự án cùng kỹ năng bán hàng. Đội ngũ nhân viên cũng được cập nhật thông tin về các gói tài chính, tư vấn, hỗ trợ và đưa ra giải pháp hợp lý nhất cho từng đối tượng khách hàng khác nhau.

Ngoài ra, Công ty còn hợp tác với một số nhà môi giới Bất động sản giàu kinh nghiệm, uy tín trong và ngoài nước để tiếp thị sản phẩm đến với khách hàng một cách tối ưu, hiệu quả.

Phát triển thương hiệu: Bên cạnh việc liên tiếp triển khai các dự án mới, tầm cỡ, công ty còn chú trọng đến việc xây dựng và phát triển thương hiệu, với mục tiêu định vị thương hiệu KSF – một công ty Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam với những vị thế nổi bật như: uy tín, khả năng tài chính vững mạnh để phát triển các dự án hạng sang theo đúng tiến độ và chất lượng đã cam kết với khách hàng.

KSF chủ yếu phát triển thương hiệu thông qua các kênh sau:

- Tổ chức các buổi triển lãm giới thiệu các dự án đang và chuẩn bị mở bán của Công ty.
- Tổ chức các buổi tri ân khách hàng thân thiết; thường xuyên thăm hỏi và tặng quà các khách hàng thân thiết trong các ngày lễ và các dịp đặc biệt.
- Tham gia và đạt các giải thưởng uy tín như Nhà Phát Triển Bất Động Sản Của Năm (Dot Property), Top 1 Nhà Phát Triển Bất Động Sản Xanh Và Sáng Tạo Việt Nam (EuroMoney); ...
- Tham gia các hội nghị, hội thảo chuyên ngành và một số ngành có liên quan và các sự kiện vì cộng đồng như: Hội nghị Bất động sản Quốc tế; sự kiện Triển lãm BĐS Quốc tế Realty Korea Expo, sự kiện Chạy vì cộng đồng..

- Thực hiện các ấn phẩm quảng cáo để tặng khách hàng như lịch, sổ tay v.v. để nâng cao mức độ nhận diện của khách hàng đối với thương hiệu KSF.

Các giải thưởng công ty đã đạt được:

- Tháng 9/2020: Dự án Sunshine Riverside: Một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 (Trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí diễn đàn doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức)
- Dự án Sunshine City Sài Gòn: Dự án Xanh và thông minh 2019 *Green and Smart Project 2019* (Độc giả Báo Đầu tư bình chọn)
- Dự án Sunshine City Sài Gòn: Dự án căn hộ hạng sang tốt nhất 2019 *Best Luxury Condo Development Vietnam 2019* (DOT Property Vietnam Awards 2019)

6.8. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo và nhân hiệu Công ty :



Website:

<https://ksf.vn/>

Hiện tại, KSF đang thực hiện đăng ký bản quyền logo và nhân hiệu Công ty với Cục sở hữu trí tuệ Việt Nam.

Ý nghĩa logo:

- Logo KSFinance mang 2 màu chủ đạo Xanh - Cam (phiên bản khác: màu vàng Gold) vừa thể hiện sự ổn định có tính đảm bảo, tin cậy, độ tin nhiệm cao (màu Xanh dương) vừa thể hiện sự thân thiện, năng động và hòa nhập (màu Cam). Tổng thể logo mang đường nét linh hoạt, thể hiện sự thích ứng với mọi môi trường, lĩnh vực nhưng vẫn giữ được hình sự vững vàng, chắc chắn nhờ bố cục khối vuông.
- Icon trên logo lấy cảm hứng từ đồng tiền cổ Việt Nam, thể hiện yếu tố hàng hoá tiền tệ (đặc trưng cơ bản nhất không chỉ của riêng lĩnh vực tài chính mà còn của kinh tế thị trường nói chung). Sự kết hợp hoà của các khối hình học Vuông - Tròn mang ý nghĩa hàm súc cao. Trong đó, hình tròn tượng trưng cho Trời, cũng là biểu tượng trí tuệ bẩm sinh - yếu tố căn bản của kinh doanh. Hình vuông tượng trưng cho Đất, cũng là biểu tượng cho sự tu dưỡng đạo đức - dùng uy tín, sự tin nhiệm để đối nhân xử thế. Sử dụng các yếu tố này để định vị thương hiệu mới, công ty khẳng định tính lâu dài và bền vững của doanh nghiệp lấy Trí - Tâm và chữ Tín làm cơ sở nền tảng để vận hành phát triển.
- Đồng thời, logo cũng được hiển thị là khối hình vuông được tạo bởi các bit dữ liệu liên

kết chặt chẽ với nhau thể hiện một nền tảng công nghệ vững chắc, bất kể điểm nào có sự cố đều được khắc phục thông qua hệ liên kết này.

Ý nghĩa tên thương hiệu:

KSFinance xuất phát từ cụm từ Key Solutions for Finance, đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ của công ty khi mở rộng hoạt động sang lĩnh vực Đầu tư - Công nghệ tài chính, hướng tới mục tiêu trở thành một chủ thể tạo ra các giải pháp tối ưu nhất trong các lĩnh vực này, dẫn đầu xu thế thị trường bằng sức mạnh trí tuệ và công nghệ.

Tầm nhìn: Định hướng trở thành nhà phát triển BĐS với những dự án đẳng cấp, khác biệt nhất trên thị trường trong nước và quốc tế với điểm nhấn là các tòa tháp tài chính tại Hà Nội, Đà Nẵng, Sài Gòn, đồng thời xây dựng và vận hành một hệ sinh thái tài chính số trên cơ sở lấy khách hàng làm tâm điểm, lấy trải nghiệm khách hàng làm mục tiêu để tạo ra những sản phẩm - dịch vụ tài chính mang tính cá nhân hóa cao độ.

Sứ mệnh:

- + Kiến tạo môi trường sống đẳng cấp.
- + Xây dựng cộng đồng quốc tế hiện đại.
- + Tạo dựng hệ sinh thái nghỉ dưỡng thông minh.
- + Phát triển nền tảng, giải pháp số trong công nghệ tài chính 4.0

Giá trị cốt lõi:

- + Tân tiến: Ứng dụng công nghệ thông minh, hiện đại đổi mới trong tư duy và linh hoạt trong hành động.
- + Sáng tạo: Tạo sự khác biệt, đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ để đáp ứng tối ưu nhu cầu của khách hàng
- + Trách nhiệm: Tận tâm và tinh thần trách nhiệm trong việc hiện thực hóa các mục tiêu chung của tập đoàn, của cộng đồng và xã hội.
- + Hệ sinh thái: Tạo nên không gian sống hoàn hảo với đầy đủ dịch vụ tiện ích đậm dấu ấn Sunshine và Smartliving.
- + Khách hàng là trọng tâm: Chú trọng vào trải nghiệm của khách hàng đem lại sự hài lòng tuyệt đối.

Cơ sở của việc Công ty đổi tên sang Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

- Bên cạnh lĩnh vực hoạt động hiện tại là Đầu tư và Phát triển dự án Bất động sản, trong thời gian tới, công ty sẽ mở rộng lĩnh vực hoạt động sang mảng Fintech (Tài chính -

Công nghệ) với chiến lược trọng tâm là phát triển các dự án bất động sản thương mại, văn phòng theo mô hình các Trung tâm tài chính 4.0 hàng đầu Việt Nam và khu vực, thu hút dòng vốn đầu tư trong nước và quốc tế, trở thành môi trường làm việc trụ sở của các công ty, tập đoàn, tổ chức tài chính toàn cầu. Không chỉ là các toà tháp vật lý, thông qua các ứng dụng công nghệ 4.0 tân tiến nhất (Blockchain, Open API, Big Data, AI...), các Trung tâm tài chính này cũng chính là môi trường hình thành và tạo lập nên một hệ sinh thái Đầu tư - Tài chính hoàn hảo cho mọi doanh nghiệp và nhà đầu tư.

- Cũng bằng thế mạnh công nghệ, công ty song song phát triển nền tảng SLiving IoT Platform – cơ sở của hệ sinh thái Smart Living tại các dự án bất động sản, hình thành và phát triển Big Data Center - Trung tâm dữ liệu lớn, Call Center - Trung tâm quản trị và chăm sóc khách hàng trong hệ thống bán hàng trực tuyến, hoàn thiện mô hình kinh doanh bất động sản online trên siêu ứng dụng giúp tối đa hóa trải nghiệm và lợi ích của người dùng cuối (End - User).
- Như vậy, với việc mở rộng các lĩnh vực hoạt động và đi kèm với đó là việc không ngừng nâng cao hiệu suất lao động, chất lượng sản phẩm... tên gọi cũ của công ty không còn phù hợp (bị bó hẹp về phạm vi, cũng như không tập trung được vào các lĩnh vực trọng điểm trong chiến lược phát triển của công ty).

6.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 10: Các hợp đồng lớn đầu vào đang thực hiện hoặc đã được ký kết của Công ty

Stt	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/dịch vụ đầu ra	Đối tác trong hợp đồng
1	Cung cấp điều hòa nhãn hiệu Daikin	110.380	2019-2022	Cung cấp điều hòa nhãn hiệu daikin	CTCP kỹ thuật thương mại An Việt
2	Thi công khoan cọc nhồi thí nghiệm, thử tải, cọc đại trà và tường vây S5, S6, S7, S8, S9	257.488	01/2021-05/2021	Thi công khoan cọc nhồi thí nghiệm, thử tải, cọc đại trà và tường vây S5, S6, S7, S8, S9	Công ty TNHH Xây dựng Bình Định
3	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S3	7.884	04/2021 – 12/2021	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S3	CTCP Xây dựng Đại Nam
4	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S2	9.135	03/2021 – 12/2021	Cung cấp nhân công thi công kết cấu tòa S2	Công ty TNHH Đầu tư xây dựng

Stt	Tên hợp đồng	Giá trị (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/dịch vụ đầu ra	Đối tác trong hợp đồng
					và thương mại Hùng Cường

(Nguồn: CTCP Tập đoàn KSFinance)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của trong năm 2019 – 2020 và bán niên năm 2021

❖ Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) 2020/2019	6 tháng/2021
Tổng giá trị tài sản	4.928.222,6	5.680.672,1	15,3%	4.424.037,4
Vốn chủ sở hữu	2.706.791,3	2.772.200,4	2,4%	3.133.465,4
Doanh thu thuần	1.916.313,6	373.047,2	-80,5%	423.975,2
Doanh thu hoạt động tài chính	964,5	308.357,4	31.869,8%	385.537,4
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	378.714,0	92.205,4	-75,7%	453.129,8
Lợi nhuận khác	(92.138,7)	(9.477,1)	-	-1.286,5
Lợi nhuận trước thuế	286.575,3	82.728,3	-71,1%	451.843,2
Lợi nhuận sau thuế	221.187,2	65.409,1	-70,4%	361.265,0
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân	8,52%	2,39%	-	12,23%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Năm 2020, Tổng tài sản của Công ty mẹ là 5.860 tỷ đồng, tăng 15,3% so với năm 2019, do trong năm Công ty đã thực hiện mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng đầu tư tài chính dài hạn từ 965 tỷ đồng năm 2019 lên 2.380 tỷ đồng năm 2020 (tăng 146,6%); đồng thời Công ty cũng đầu tư thêm nhà cửa vật kiến trúc và máy móc thiết bị lên 81,7

tỷ đồng năm 2020, tăng 444% so với năm 2019 (15 tỷ đồng) (theo số liệu tại chỉ tiêu thuyết minh số 11 của BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và năm 2020 của KSF)

Vốn chủ sở hữu tại Công ty mẹ năm 2020 đạt 2.772 tỷ đồng tăng 2,4% so với năm 2019, nguyên nhân chủ yếu do lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tăng từ 206,8 tỷ đồng năm 2019 lên 272,2 tỷ đồng năm 2020, tương ứng tỷ lệ tăng 31,6%.

Doanh thu thuần năm 2020 đạt 373 tỷ đồng, giảm 80,5% so với năm 2019, chủ yếu là từ doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 1.555 tỷ đồng, tương ứng giảm 81,35%, nguyên nhân do dự án Sunshine Riverside đã dần bàn giao xong, các dự án mới vẫn đang trong giai đoạn xây dựng, xin thủ tục pháp lý, đồng thời thị trường bất động sản năm 2020 gặp khó khăn do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid 19.

Doanh thu tài chính năm 2020 đạt 308 tỷ đồng, tăng 307 tỷ đồng, tương ứng tăng 31.869% so với năm 2019, chủ yếu là do tăng từ khoản lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (173,9 tỷ đồng) và khoản lãi chuyển nhượng cổ phần (133,8 tỷ đồng). Cụ thể như sau: trong năm 2020, Công ty đã hợp tác kinh doanh dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận ngày 31/12/2019 và 02/01/2020 với CTCP Bất động sản Fulland (“Fulland”). Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Công ty đã được chia từ dự án theo tỷ lệ tối thiểu 2% + 12,4%/năm với tổng giá trị 173.899.155.458 VND. Bên cạnh đó, trong năm Công ty đã chuyển nhượng 3.328.000 cổ phần tại CTCP Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 466,6 tỷ đồng với lãi chuyển nhượng là 133,8 tỷ đồng.

Năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 65,4 tỷ đồng, giảm 70,4% so với năm 2019, chủ yếu do doanh thu thuần giảm mạnh 1.543 tỷ đồng, tương ứng giảm 80,5% so với năm 2019 khi Công ty phải chịu ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid 19, gây khó khăn cho nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.

6 tháng đầu năm 2021, doanh thu thuần của Công ty mẹ đạt 424 tỷ đồng, tăng 257% so với cùng kỳ năm 2020 (năm 2020: 118,7 tỷ đồng), do từ tháng 03 năm 2021 Công ty phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê sàn thương mại và tầng hầm tại dự án Sunshine Riverside dẫn tới doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư tăng mạnh 367,2 tỷ đồng, tương ứng tăng 29.423,4% so với cùng kỳ năm 2020 (năm 2020: 1,24 tỷ đồng), từ đó dẫn tới, lợi nhuận sau thuế tại Công ty mẹ đạt 361,2 tỷ đồng, tăng 8.173,7% so với cùng kỳ năm 2020 (năm 2020: 4,36 tỷ đồng).

Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng (giảm) 2020/2019	6 tháng/2021
Tổng giá trị tài sản	4.928.222,6	11.185.533,3	127,0%	9.406.620,6
Vốn chủ sở hữu	2.706.791,3	1.882.142,2	-30,5%	4.981.577,5
Doanh thu thuần	1.916.313,6	1.448.982,1	-24,4%	689.016,5
Doanh thu tài chính	964,5	507.969,6	52.565,2%	377.534,7
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	378.713,9	331.691,6	-12,4%	332.114,7
Lợi nhuận khác	(92.138,7)	(9.472,5)	89,7%	(2.404,0)
Lợi nhuận trước thuế	286.575,3	322.219,1	12,4%	329.710,7
Lợi nhuận sau thuế	221.187,2	263.206,8	19,0%	222.514,2
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	221.187,2	201.705,0	-8,8%	224.967,6
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	-	61.501,8	-	-2.453,5
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân	8,52%	9,39%	10,2%	9,52%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Năm 2020, Tổng tài sản của Công ty theo BCTC hợp nhất là 11.185 tỷ đồng, tăng 127,0% so với năm 2019, do trong năm Công ty đã thực hiện mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, gia tăng đầu tư vào nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, cũng như đầu tư thêm vào dự án Sunshine City Sài Gòn, đặt cọc đầu tư vào các công ty như CTCP Sunshine Sky Villa, CTCP Wonderland, Công ty TNHH Phát triển S.I.

Vốn chủ sở hữu hợp nhất năm 2020 đạt 1.882,1 tỷ đồng, giảm 824 tỷ đồng tương ứng giảm 30,5% nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty ghi âm Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu -1.317,4 tỷ đồng phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát CTCP Đầu

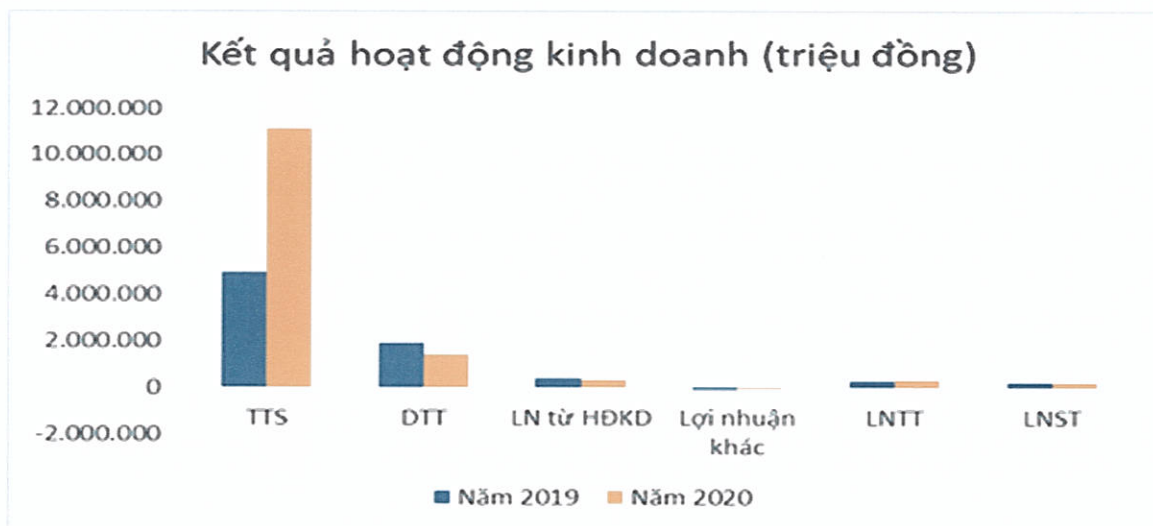
tư Phát triển Smart – công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào CTCP Đầu tư Phát triển Smart và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung theo Thuyết minh số 4 – BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020.

Doanh thu hoạt động tài chính năm 2020 đạt 507,9 tỷ đồng, tăng 52.565% so với năm 2019, nguyên nhân do tăng từ lợi nhuận chuyển nhượng vốn góp (194,4 tỷ đồng) của Công ty con (CTCP Đầu tư Phát triển Smart) khi đã chuyển nhượng toàn bộ 80% phần vốn góp tại CT TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam; tăng từ khoản lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (173,9 tỷ đồng) và khoản lãi chuyển nhượng cổ phần (133,8 tỷ đồng) tại Công ty mẹ như đã trình bày ở trên.

Năm 2020 đến nay, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng đến tất cả các lĩnh vực đời sống kinh tế-xã hội của nhiều nước trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Thị trường còn nhiều khó khăn, khiến không ít khách hàng và nhà đầu tư tỏ ra thận trọng trong các quyết định mua bán và đầu tư do bất động sản là tài sản có giá trị rất lớn, do đó, dưới tác động từ các khó khăn chung mà các doanh nghiệp đang gặp như hiện nay, kết quả kinh doanh của KSF cũng bị ảnh hưởng tiêu cực, bên cạnh đó, hiện tại Công ty đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng dự án mới, do đó Doanh thu và lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2020, lần lượt là 1.449 tỷ đồng và 331,7 tỷ đồng, giảm 24,4% và 12,4% so với năm 2019. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của Công ty vẫn đạt mức tăng trưởng tốt. Năm 2020, lợi nhuận sau thuế đạt 263 tỷ đồng, tăng 19% so với năm 2019, do Công ty có được các khoản lợi nhuận cao từ chuyển nhượng vốn góp tại CT TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Việt Nam; CTCP Sunshine AM; lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác đầu tư từ dự án thương mại hỗn hợp tại KĐT Nam Thăng Long, Hà Nội.

6 tháng đầu năm 2021, mặc dù vẫn chịu ảnh hưởng từ đại dịch Covid 19, tuy nhiên, với chiến lược kinh doanh đúng đắn, sự linh hoạt, nhạy bén của Ban Lãnh đạo Công ty, hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty hợp nhất 6 tháng đầu năm 2021 vẫn tăng trưởng so với cùng kỳ năm 2020. Mảng hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư (sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside) từ Công ty mẹ mang về hơn 368 tỷ đồng doanh thu; hoạt động chuyển nhượng bất động sản từ Công ty con đóng góp 268 tỷ đồng cho doanh thu Công ty. Do đó, doanh thu thuần Công ty hợp nhất đạt 689 tỷ đồng, tăng 480% so với cùng kỳ năm 2020 (năm 2020: 118,7 tỷ đồng), lợi nhuận sau thuế đạt 222,5 tỷ đồng, tăng 4.996,0% so với cùng kỳ năm 2020 (năm 2020: 4,36 tỷ đồng).

Biểu đồ 5: Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 -2020



Nguồn: KSF

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi

- **Nền kinh tế vĩ mô:** Giai đoạn năm 2015 đến năm 2019 đánh dấu nền kinh tế được phục hồi và có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô. Cụ thể, theo Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% (năm 2015), 6,21% (năm 2016), 6,81% (năm 2017), 7,04% (năm 2018) và 7,02% (năm 2019). Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Nhìn chung, kinh tế của Việt Nam những năm gần đây đều đạt được kết quả tốt so với nền kinh tế toàn cầu, do đó, tạo tiền đề hỗ trợ cho các doanh nghiệp trong nước phát triển mạnh mẽ và toàn diện. Thị trường bất động sản cũng chứng kiến sự phục hồi từ năm 2014 đến 2019 và quý 4/2020 đến nay. Số lượng giao dịch bất động sản tăng ở tất cả các phân khúc. Đáng lưu tâm là phân khúc bất động sản trung – cao cấp được thị trường đón nhận tốt, đặc biệt là dự án của những doanh nghiệp có uy tín, vị trí tốt và hội tụ nhiều tiện ích mà KSF đang triển khai.
- **Chất lượng sản phẩm:** Sản phẩm của KSF đã tạo được sự tin dùng đối với khách hàng về chất lượng sản phẩm và dịch vụ tiện ích hiện đại đã góp phần thúc đẩy việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty. Điều này giúp cho Công ty luôn duy trì được

sự tin tưởng cao đối với khách hàng trong lĩnh vực bất động sản, từ đó sẽ tạo ra một mức tăng trưởng ổn định.

- **Nguồn lực con người:** Đội ngũ ban lãnh đạo chủ chốt của KSF là những người tâm huyết, có tầm nhìn chiến lược, trình độ chuyên môn cao và hoạt động lâu năm trong ngành Bất động sản. Đội ngũ cán bộ nhân viên trẻ, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt, có kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, gắn bó với Công ty qua nhiều năm hoạt động.
- **Thị trường tiêu thụ sản phẩm:** KSF tập trung phát triển sản phẩm bất động sản tại các tỉnh thành phố lớn nhất cả nước do đó nhu cầu về bất động sản tại các thị trường này luôn ổn định và tăng trưởng đều qua các năm.
- **Sự tín nhiệm của tổ chức tín dụng:** KSF luôn nhận được sự hỗ trợ từ các tổ chức tín dụng, các khoản vay tín dụng luôn được giải ngân đúng, đủ và kịp thời với chi phí vốn hợp lý giúp Công ty luôn đảm bảo kế hoạch sản xuất đề ra cho từng thời điểm.

Khó khăn

- **Thị trường BĐS gặp khó khăn trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19:** Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19. Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn. Từ năm 2020 đến nay, việc triển khai, mở bán, ra mắt dự án... của nhiều doanh nghiệp bất động sản phải dừng, hoãn hoặc thậm chí đóng cửa. Dịch bệnh cũng khiến nguồn tài chính của khách hàng khó khăn hơn. Tiền mặt được tập trung để phục vụ những nhu cầu thiết yếu. Việc hạn chế tập trung đông người, di chuyển qua lại... đều ảnh hưởng đến sức mua bất động sản. Cùng đó, nhiều nhân viên bán hàng trong lĩnh vực này thất nghiệp hoặc phải chuyển nghề. Báo cáo của Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản - Bộ Xây dựng cũng cho thấy, ảnh hưởng của dịch Covid-19 cũng đã khiến nhiều doanh nghiệp địa ốc chỉ giữ lại khoảng 50% cán bộ, nhân viên để duy trì hoạt động. Bên cạnh đó, có khoảng 80% sàn giao dịch bất động sản phải đóng cửa hoặc tạm ngừng hoạt động, không phát sinh giao dịch...
- **Nguồn vốn, hoạt động quản trị:** Lĩnh vực phát triển bất động sản đưa ra nhiều thách thức về mặt quản trị, đòi hỏi bộ máy lãnh đạo có chuyên môn cao và có trình độ quản trị giỏi để chèo lái lĩnh vực Công ty tham gia đầu tư. Ngoài ra, việc phát triển dự án cũng đòi hỏi Công ty phải huy động nguồn vốn có quy mô khá lớn tại thời điểm bắt đầu phát triển các dự án mới, làm gia tăng đòn bẩy tài chính cho Công ty.
- **Cạnh tranh:** Thị trường nội địa diễn ra sự cạnh tranh quyết liệt từ phía các công ty trong cùng ngành bất động sản với KSF tại Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, đặc biệt

là nguồn cung tại các phân khúc căn hộ trung – cao cấp sẽ gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động. Bên cạnh đó, việc ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong nước và nước ngoài mở rộng ngành nghề hoạt động cùng ngành nghề với Công ty dẫn đến việc tranh giành thị phần giữa các công ty trong cùng ngành nghề ngày càng trở lên khốc liệt. Sự cạnh tranh từ các đối thủ trong ngành có thể dẫn đến tình trạng các sản phẩm của KSF tiêu thụ chậm lại do nguồn cung BĐS quá lớn hoặc do cạnh tranh về giá bán. Công ty phải liên tục nghiên cứu, lựa chọn và phát triển những sản phẩm, dịch vụ hiện đại, độc đáo, đem lại tiện ích lớn nhất cho người tiêu dùng để có doanh thu, lợi nhuận duy trì hoạt động kinh doanh của mình.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

a. Vị thế của Công ty trong ngành

CTCP Tập đoàn KSFinance là doanh nghiệp thuộc nhóm bất động sản được thành lập vào năm 2015. Đến nay, Công ty đã khẳng định mình là một nhà phát triển bất động sản có năng lực với việc triển khai thành công dự án Sunshine Riverside tại Hà Nội, với quy mô lên đến gần 1.000 căn hộ và shophouse. Công ty hiện tại đã và đang có kế hoạch triển khai hàng loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Golden River, Sunshine Crystal River... Tổng tài sản hợp nhất tính đến 30/06/2021 của CTCP Tập đoàn KSFinance đạt 9.406,6 tỷ đồng, vốn điều lệ đến 25/08/2021 là 3.000 tỷ đồng. So với các công ty trong ngành Bất động sản, quy mô vốn và tài sản của Công ty ở mức trung bình ngành do đa phần các dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai.

Lợi thế về vị trí của các dự án: Các dự án mà KSF đang tập trung phát triển đều có vị trí tại những khu vực trung tâm trên địa bàn các quận lớn hoặc tọa lạc ngay tại những trục giao thông chính của TP.HCM và Hà Nội. Những khu vực dự án này hầu hết đều có dân cư tập trung với mật độ dân số đông, cơ sở hạ tầng hoàn thiện và thuận lợi bao gồm trường học, bệnh viện, dễ dàng kết nối với các khu vực khác trong của thành phố.

Chất lượng xây dựng: KSF hợp tác với những nhà thầu uy tín, có kinh nghiệm trên thị trường để đảm bảo các sản phẩm nhà ở có chất lượng xây dựng và độ hoàn thiện tốt. Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và nguồn hỗ trợ tài chính mạnh: Hiện nay, KSF đã xây dựng được một đội ngũ có tay nghề cao, chuyên nghiệp về phát triển và quản lý dự án; quản trị tài chính; xây dựng được quy trình và hệ thống theo chuẩn mực quốc tế, luôn hướng tới một môi trường làm việc năng động và hiệu quả. Văn hóa của KSF đã tạo nên chất lượng sản phẩm và dịch vụ tốt và phát triển bền vững. KSF không ngừng cải tiến, không ngừng nâng cao tính chuyên môn, mạnh mẽ áp dụng công nghệ trong việc phát triển sản phẩm và sẽ trở thành một mắt xích quan trọng trong việc kết nối các kỹ thuật

tiên tiến từ nước ngoài với trong nước, góp phần xóa bỏ sự cách biệt sản phẩm, nâng cao sự nhận biết của người tiêu dùng.

b. Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2020 là một năm khó khăn với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng do ảnh hưởng tiêu cực của dịch bệnh Covid-19. Tuy nhiên, trong những năm sắp tới, ngành bất động sản được kỳ vọng phát triển mạnh mẽ dựa trên các điểm sáng tích cực như sau: Nền kinh tế năm vẫn tăng trưởng dương và dự báo tăng trưởng khả quan trong năm 2021, Thị trường bất động sản dự kiến phục hồi và tăng cao nửa cuối năm 2021 theo nghiên cứu của CBRE; Các chính sách của Nhà nước thúc đẩy nền kinh tế phát triển ổn định hậu ảnh hưởng bởi Covid-19; Quá trình đô thị hóa tăng cao và Việt Nam đang ở thời kỳ dân số vàng.

Năm 2020 mặc dù các chỉ số kinh tế có dấu hiệu giảm sút do ảnh hưởng của đại dịch Covid 19, tuy nhiên theo Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP năm 2020 của Việt Nam thuộc nhóm cao nhất thế giới. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2020 chỉ tăng 3,23%. Sau khi dịch COVID-19 dần được kiểm soát, Việt Nam sẽ duy trì trong nhóm dẫn đầu về tăng trưởng GDP đầu người thực và dân số có thu nhập trung bình so với các quốc gia khác tại Đông Nam Á.

Việt Nam đang có một nền tảng phát triển vững chắc từ yếu tố cơ cấu dân số. Cụ thể, tính đến cuối năm 2020, dân số Việt Nam đạt khoảng 97,75 triệu người, đứng thứ ba trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia và Philippines) và đứng thứ 15 trên thế giới. Dân số Việt Nam trẻ (độ tuổi trung bình là 32 tuổi) và đang trong thời kỳ dân số vàng, số dân đang trong độ tuổi lao động cao. Theo Ngân hàng Thế giới (WB), thời kỳ dân số vàng tại Việt Nam bắt đầu từ năm 2006 và được dự kiến sẽ kéo dài tới 2033. Đó đó, nhu cầu về nhà ở sẽ có xu hướng tăng cao.

Thêm vào đó, xu hướng đô thị hóa cũng thúc đẩy nhu cầu nhà ở. So với các nước trong khu vực như Malaysia, Indonesia, Philippines, Trung Quốc, Việt Nam còn rất nhiều dư địa cho việc mở rộng đô thị khi mới, chỉ khoảng trên 1/3 dân số Việt Nam sống ở các khu vực đô thị, khá thấp so với các nước khác trong khu vực. Trong 10 năm tới, Theo World Bank dự báo dân số đô thị Việt Nam dự phóng tăng trưởng trung bình 2,6%/năm, đứng thứ ba trong các quốc gia ASEAN. Tới năm 2039, sẽ có trên 50% dân số Việt Nam sống tại các đô thị và lên tới 57,3% trong năm 2050. Sự di dân kết hợp với tăng trưởng dân số tự nhiên tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở tại các đô thị như Hà Nội và TP.HCM. Mặt khác, quy mô hộ gia đình ngày càng giảm cũng đem đến cho thị trường nhà ở nguồn cầu mới.

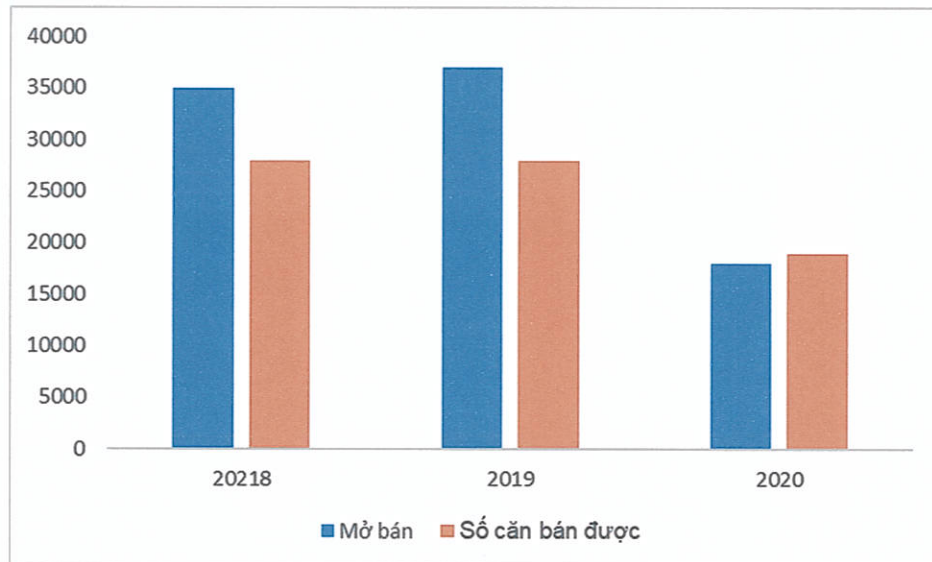
Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản nói chung và bất động sản cao cấp nói riêng: Hiện nay, trung bình hàng năm số lượng hộ gia đình mới có nhu cầu nhà ở tại Hà Nội và TP.HCM lần lượt là 81.000 và 63.000. Nếu xét đến nhu cầu đến từ thâm hụt

nhà ở xuống cấp thì con số này là 130.000 và 134.000, tạo ra một nền tảng vững chắc cho thị trường nhà ở, đặc biệt là tại 2 thành phố lớn.

Thị trường BĐS nhà ở tại Khu vực Hà Nội

Trong năm 2020, thị trường bất động sản gặp khó khăn tuy nhiên tại có khoảng 18.500 căn hộ bán được trong năm 2020, cao hơn lượng mở bán mới.

Biểu đồ 6: Số căn hộ chung cư mở bán và bán được tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

Đến Quý 4 năm 2020, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục. Giá bán trên thị trường sơ cấp trong Q4/2020 được ghi nhận trung bình ở mức 1.412 USD/m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng 3% theo năm. Theo báo cáo quý I/2021, của JLL Việt Nam, tổng lượng căn hộ mở bán chính thức tại Hà Nội đạt 3.645 căn, ghi nhận mức tăng đáng kể 36,6% so với quý trước.

Thị trường BĐS nhà ở tại Khu vực TP. Hồ Chí Minh

Năm 2020, nguồn cung chào bán trong năm 2020 đạt 17.272 căn, giảm 35% so với năm 2019, tuy nhiên phân khúc cao cấp lần đầu tiên chiếm tỷ trọng cao nhất với 76% tổng nguồn cung chào bán. Trong quý I/2021, tổng lượng căn hộ bán đạt 3.932 căn, tăng 98% so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ hấp thụ tiếp tục duy trì trên mức 85% kể từ năm 2017, phản ánh nhu cầu mua nhà mạnh mẽ với phần lớn người mua có nhu cầu ở thực, là người mua nhà lần đầu và hiện đang sinh sống ở TP.HCM cũng như các tỉnh thành lân cận đang dần được hồi phục.

Năm 2020 mặc dù thị trường bất động sản giảm sút cả về nguồn cung và cầu do dịch bệnh Covid, tuy nhiên đến Quý 1 năm 2021, thị trường BĐS đã có sự tăng trưởng đáng kể, triển vọng đối với thị trường bất động sản của Việt Nam vẫn được các tổ chức nghiên cứu đánh giá rất tích cực. Lý do chính cho điều này đến từ việc chính phủ Việt Nam đã

kiểm soát tốt đại dịch Covid-19 từ đó thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư quốc tế.

c. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Hoạt động của KSF là đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, do đó các công ty được lựa chọn để so sánh về hiệu quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính với KSF trong năm 2020 là những doanh nghiệp có thương hiệu trong ngành bất động sản hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán, đồng thời có mô hình hoạt động kinh doanh tương đồng với KSF.

Bảng 13: So sánh một số công ty niêm yết hoạt động trong lĩnh vực xây dựng tại thời điểm 31/12/2020

Đơn vị: tỷ đồng

Tên doanh nghiệp	Mã CK	VĐL	VCSH bình quân	TTS	DTT	LNS T
CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia	AGG	825	1.501	9.753	1.754	415
CTCP Tập đoàn Hà Đô	HDG	1.542	2.722	13.879	4.999	979
CTCP Đầu tư Hải Phát	HPX	2.645	3.089	7.379	1.330	92
CTCP Đầu tư Nam Long	NLG	2.853	5.329	13.643	2.260	835
CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	PDR	3.962	4.700	15.617	3.911	1.220
CTCP Tập đoàn KSFinance	N/A	2.500	2.294	11.186	1.449	202

Nguồn: BCTC năm của các công ty

d. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây luôn đạt kết quả tốt so với tình hình chung của toàn thế giới. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu cho các ngành nghề phát triển cùng nhịp, trong đó có kinh doanh bất động sản. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục giữ vững hoạt động phát triển dự án và kinh doanh bất động sản trong thời gian tới với nhiều sản phẩm khác nhau như căn hộ truyền thống, officetel, nhà phố, nhà liền kề, nhà phố kinh doanh, biệt thự song lập, sàn thương mại... nhằm đa dạng hóa nguồn cung cấp cho thị trường. Với những nỗ lực và định hướng rõ ràng đó cho thấy, chiến lược và định hướng phát triển của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng của Ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

e. Định hướng phát triển kinh doanh của Công ty trong thời gian tới.

CTCP Tập đoàn KSFinance phát triển mảng bất động sản thông qua hoạt động M&A các dự án có quỹ đất sạch, tiềm năng phát triển trong tương lai. Các Dự án được triển khai tại các đơn vị thành viên của Tập đoàn, trong đó CTCP Tập đoàn KSFinance là đơn vị điều phối nguồn vốn đảm bảo vốn triển khai Dự án cũng như đảm bảo hiệu quả nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.

Với định hướng đó, Công ty phát triển mạnh hoạt động tài chính, giai đoạn đầu thực hiện M&A để cấu trúc các công cụ tài chính của Tập đoàn thông qua việc sở hữu các đơn vị thành viên là các công ty thuộc lĩnh vực chứng khoán, ngân hàng, công ty quản lý quỹ, công ty bảo hiểm...

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng và cơ cấu lao động

Tại thời điểm 31/08/2021, tổng số lao động của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance là 172 người với cơ cấu cụ thể như sau:

Bảng 14: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/08/2021

Phân loại Lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
▪ Theo trình độ chuyên môn	172	100%
- Trên đại học	9	5,2%
- Đại học	150	87,2%
- Cao đẳng, Trung cấp	6	3,5%
- Lao động phổ thông	7	4,1%
▪ Theo thời hạn hợp đồng	172	100%
- Hợp đồng không xác định thời hạn	20	11,6%
- Hợp đồng xác định thời hạn (từ 01 – 03 năm)	148	86,0%
- Hợp đồng thời vụ (dưới 12 tháng)	4	2,4%
▪ Theo giới tính	172	100%
- Nam	106	96,5%
- Nữ	66	3,5%

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp

◆ Chế độ làm việc

Giờ làm việc đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày,

nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật. Thời gian làm việc đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

◆ **Chính sách đào tạo**

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để CBCNV được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo..

Bên cạnh đó, Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho những người tài giỏi phát huy khả năng của mình để đảm nhiệm những chức vụ, chức danh cao hơn.

◆ **Chế độ lương**

Tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm: (1) Lương cơ bản là mức lương trả cho Người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Tập đoàn và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn và (2) Lương thỏa thuận sẽ do Ban lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên quyết định mức lương thỏa thuận (nếu có) cho mỗi Người lao động trong Công ty.

Bên cạnh đó, Người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

◆ **Chế độ khen thưởng**

Nhằm động viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân-tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

◆ **Chính sách xã hội**

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định. CTCP Tập đoàn KSFinance mới thành lập từ tháng 02/2015 và Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên Hội đồng quản trị quyết định giữ lại phần lợi nhuận sau thuế này để bổ sung nguồn vốn hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông hàng năm, cụ thể:

- Năm 2019: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1004/2020/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 10/04/2020, tỷ lệ cổ tức năm 2019 là 0%.
- Năm 2020: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021, tỷ lệ cổ tức năm 2020 là 0%.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có thay đổi gì trong chính sách khấu hao.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính:

Loại tài sản	Thời gian
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị văn phòng	3-5 năm

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.

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

trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư. Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm

b. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2020 là 22.000.000 đồng/người/tháng, dự kiến năm 2021 đạt 24.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập cao, có lợi thế cạnh tranh trong việc thu hút nhân sự so với các doanh nghiệp khác trong ngành và so với các doanh nghiệp khác trên địa bàn. Điều này cho thấy chính sách đãi ngộ đối với người lao động và hiệu quả sử dụng lao động của Công ty là tốt.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn trong những năm qua. Các khoản nợ vay của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn, các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả người lao động, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

Tính đến thời điểm đăng ký niêm yết, Công ty không có nợ phải trả quá hạn trên 01 năm.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Bảng 15: Thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	25.063,1	11.505,3	35.573,1
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902,4	16.252,3	89.447,4
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	591,8	-
4	Thuế khác	-	-	657,5
Tổng		63.965,5	28.349,5	125.678,1

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 16: Thuế và các khoản còn phải nộp Nhà nước Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
1	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	25.063,1	11.505,3	35.573,1
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	38.902,4	51.083,2	108.229,2
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	1.121,5	839,8
4	Thuế khác	-	-	657,5
	Tổng	63.965,5	63.710,0	145.299,7

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

e. Trích lập các quỹ theo luật định

Hiện tại, Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ. Theo kế hoạch phát triển, Công ty sẽ thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

f. Tổng dư nợ vay:

Bảng 17: Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
<u>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</u>	=	2.266.236,1	870.214,5^(vii)
CTCP Đầu tư xây dựng Xuân Đình (i)	-	74.650,0	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	376.289,8	-
Trái phiếu phát hành	-	998.931,0 ⁽ⁱⁱ⁾	494.214,5 ^(viii)
Trái phiếu đến kỳ hạn	-	816.365,3	-
CTCP Tập đoàn Sunshine (iii)	-	-	376.000,0
<u>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</u>	760.706,7	1.273.155,1^(*)	=
CTCP Tập đoàn Sunshine (iii)	376.000,0	456.000,0	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289,8	289,8 ^(iv)	-
CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology	-	500,0 ^(v)	-
Trái phiếu phát hành	384.416,9	816.365,3 ^(vi)	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (i) Phản ánh khoản vay từ CTCP Đầu tư xây dựng Xuân Đình – bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 29/06/2020, khoản vay có kỳ hạn 12 tháng kể từ ngày 29/06/2020. Khoản vay không yêu cầu tài sản đảm bảo. Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng, Công ty đã hoàn trả toàn bộ số tiền vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.
- (ii) Phản ánh khoản trái phiếu Công ty phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu là CTCP Chứng khoán VPS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được đảm bảo thanh toán bởi CTCP Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty theo các thỏa thuận bảo lãnh ký giữa Công ty, CTCP Tập đoàn Sunshine và CTCP Chứng khoán VPS ngày 31/12/2019 và ngày 02/01/2020. Tại ngày lập BCTC riêng 2020, Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản trái phiếu đến hạn bằng chuyển khoản. Thông tin chi tiết về khoản trái phiếu như sau:

31/12/2020	Giá trị (VND)	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá – CTCP Chứng khoán VPS	1.000.000.000.000	11,5%/năm	Kỳ hạn 12 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 13/01/2021, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.
Chi phí phát hành trái phiếu	-1.069.012.652		
Tổng	998.930.987.348		

- (iii) Số dư vay CTCP Tập đoàn Sunshine – bên liên quan của Công ty bao gồm:
- Vay dài hạn không có tài sản đảm bảo từ được chuyển đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án Sunshine Riverside ngày 22/10/2018 và phụ lục hợp đồng ngày 02 tháng 07 năm 2019 giữa Công ty và Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine với tổng số tiền 376 tỷ VND. Khoản vay có kỳ hạn 36 tháng kể từ ngày 30 tháng 10 năm 2018 và chịu lãi suất 13%/ năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn.
 - Vay dài hạn không có tài sản đảm bảo nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 20/10/2020, khoản vay có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên là ngày 26/10/2020 với tổng số tiền là 200 tỷ VND, tại thời điểm 31/12/2020 đã giải ngân 80 tỷ VND. Khoản vay chịu lãi suất 12,5%/năm. Lãi vay được thanh toán định kỳ hàng năm và gốc vay thanh toán 1 lần khi đáo hạn. Tại ngày lập BCTC riêng đã được soát xét cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc ngày 30

tháng 06 năm 2021, Công ty đã thanh toán khoản vay trên bằng chuyển khoản cho Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine.

- (iv) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho vay ngày 25 tháng 09 năm 2019, kỳ hạn 18 tháng tính từ ngày nhận nợ là ngày 30 tháng 12 năm 2019 đến ngày 30 tháng 06 năm 2021. Khoản vay nhằm mục đích thanh toán lương tháng 11 năm 2019 cho cán bộ nhân viên của Công ty. Khoản vay chịu lãi suất 10,4%. Khoản vay được đảm bảo bằng xe ô tô Toyota Fortuner biển kiểm soát 30F-78871 thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Sunshine CAB- bên liên quan của Công ty và hợp đồng tiền gửi 03 tháng của Công ty với số tiền 300.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân (xem thuyết minh số 04 – Thuyết minh BCTC riêng 2020). Tại ngày lập BCTC riêng đã được soát xét cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã thanh toán khoản vay trên bằng chuyển khoản cho Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân.
- (v) Phản ánh khoản vay không có tài sản đảm bảo từ Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property technology- bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng vay vốn ngày 25 tháng 11 năm 2020, khoản vay có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên, khoản vay chịu lãi suất 10%/năm. lãi vay được thanh toán cùng khoản vay khi hết hạn hợp đồng vay hoặc thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có), lãi suất vay quá hạn là 150% lãi suất vay trong hạn (trừ khi hai bên có thỏa thuận khác). Năm 2020, Công ty đã thanh toán trước hạn 9.500.000.000 VND cho khoản vay này. Tại ngày lập BCTC riêng đã được soát xét cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã thanh toán khoản vay trên bằng chuyển khoản cho CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology.
- (vi) Phản ánh các khoản trái phiếu trung hạn:
- Công ty phát hành cho CTCP Chứng khoán Tân Việt – đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Trái phiếu được bảo lãnh thanh toán bởi quyền và lợi ích của Công ty phát sinh từ dự án Sunshine Riverside và quyền và lợi ích của Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng – bên liên quan của Công ty phát sinh từ dự án xây dựng trường tiểu học trên lô đất CT03C, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, TP Hà Nội theo thỏa thuận bốn bên ngày 25/9/2019 giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam- Chi nhánh Thanh Xuân và CTCP Chứng khoán Tân Việt. Tại ngày lập BCTC riêng đã được soát xét cho kỳ hoạt động 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty đã thanh toán khoản phát hành trái phiếu trên cho Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt.

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

	31/12/2019			31/12/2020			30/06/2021		
	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá – CTCP Chứng khoán Tiên Phong				500.000	11 %/năm	Kỳ hạn 12 tháng + 1 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29/10/2021, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.	500.000	11 %/năm	Kỳ hạn 12 tháng + 1 ngày, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn là ngày 29/10/2021, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá – CTCP Chứng khoán Tân Việt	400.000	11 %/năm	Kỳ hạn 18 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn và ngày 30/03/2021, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.	334.000	11 %/năm	Kỳ hạn 18 tháng, gốc trái phiếu được hoàn trả vào thời điểm đáo hạn và ngày 30/03/2021, lãi suất trái phiếu được trả định kỳ hàng quý.	-	-	-

	31/12/2019			31/12/2020			30/06/2021		
	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị (triệu đồng)	Lãi suất	Kỳ hạn
Chi phí phát hành trái phiếu	-15.583			-17.635			-5.785,5		
Tổng	384.417			816.365			494.214,5		

(vii) Số dư các khoản vay ngắn hạn và trái phiếu là số dư các khoản vay dài hạn và trái phiếu đến hạn trả.

(*) Số dư vay và nợ thuê tài chính dài hạn tính đến 31/12/2020 là 1.273,1 tỷ; trong đó bao gồm:

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	1.273.155,1(*)	=
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	-	1.192.655,1	-
<i>Vay dài hạn</i>	-	376.289,7	-
<i>Trái phiếu phát hành</i>	-	816.365,3	-
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	760.706,7	80.500	-

Bảng 18: Chi tiết số dư các khoản vay Hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	=	3.947.943,3	1.570.004,4
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (ix)	-	698.373,0	468.275,1
Vay dài hạn đến hạn trả	-	1.085.624,1	607.514,8
Trái phiếu phát hành (x)	-	998.930,9	-
Trái phiếu đến hạn trả (xi)	-	816.365,3	494.214,5
Vay các bên liên quan khác (xii)	-	348.650,0	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	5.331.384,6	2.295.038,5

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (xiii)	-	4.034.229,5	1.418.124,0
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xiv)	289,8	289,8	-
CTCP Tập đoàn Sunshine (xv)	376.000,0	456.000,0	376.000,0
CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (xvi)	-	24.000,0	5.700,0
CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology (xvii)	-	500,0	-
Trái phiếu phát hành (xviii)	384.416,9	816.365,3	495.214,5

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (ix) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản bảo đảm từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn – phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- (x) Phản ánh khoản trái phiếu ngắn hạn Công ty phát hành cho đơn vị phát hành trái phiếu, đại lý lưu ký trái phiếu là Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động và đầu tư vào các dự án của Công ty. Tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thanh toán toàn bộ khoản trái phiếu đến hạn bằng chuyển khoản.
- (xi) Trái phiếu đến kỳ hạn đã được thuyết minh tại phần (viii) nêu trên.
- (xii) Khoản vay các bên liên quan khác đã được thuyết minh tại phần (i) và phần (iii) nêu trên.
- (xiii) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản bảo đảm của công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐMB/VPB-DYNAMIC ngày 02/05/2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02/05/2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30/05/2020. Các khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND với mỗi hợp đồng vay.

- (xiv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đã được thuyết minh tại mục (iv) nêu trên.
- (xv) Khoản vay CTCP Tập đoàn Sunshine đã được thuyết minh tại mục (iii) nêu trên.
- (xvi) Phản ánh khoản vay không có tài sản bảo đảm từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn – bên liên quan của Công ty nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động theo hợp đồng số 01/2020/HĐV/SSG-DIC ngày 31 tháng 08 năm 2020 với tổng giá trị khoản vay là 50 tỷ, khoản vay có kỳ hạn 24 tháng kể từ ngày chuyển tiền vay đầu tiên, khoản vay chịu lãi suất 12,5%/năm cố định trong 24 tháng.
- (xvii) Khoản vay của CTCP Tập đoàn Sunshine International Property Technology đã được thuyết minh tại mục (v) nêu trên.
- (xviii) Trái phiếu phát hành đã được thuyết minh tại mục (vi) nêu trên.

g. Hàng tồn kho

Bảng 19: Hàng tồn kho của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	305.601,5	87.756,2	14.612,9
Hàng hóa	437,8	185,9	93,6
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-1.170,2	-342,0
Thành phẩm	-	-	69.823,2
Hàng tồn kho	306.039,3	86.771,9	84.187,8

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 20: Hàng tồn kho hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	305.601,5	434.306,7	14.612,9
Hàng hóa	437,8	234,3	142,0
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-1.170,2	-342,0
Thành phẩm	-	-	488.012,6
Hàng tồn kho	306.039,3	433.370,8	502.425,5

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

h. Tình hình công nợ hiện tại

Các khoản phải thu

Bảng 21: Các khoản phải thu của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu	2.757.978,4	3.051.622,3	1.690.225,8
Các khoản phải thu ngắn hạn	757.978,4	3.051.622,3	1.690.225,8
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	129.179,3	208.167,0	60.617,7
<i>Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>128.641,9</i>	<i>197.918,3⁽ⁱ⁾</i>	<i>56.820,6</i>
<i>Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>537,4</i>	<i>10.248,7</i>	<i>3.797,2</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	268.583,6	513.411,5	512.961,0
<i>CTCP Thương mại Quốc tế Sunshine (ii)</i>	-	<i>270.000,0</i>	<i>270.000,0</i>
<i>CT TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)</i>	-	<i>230.000,0</i>	<i>230.000,0</i>
<i>CTCP Xây dựng Sunshine Việt Nam</i>	<i>226.949,0</i>	-	-
<i>CTCP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech</i>	<i>8.416,7</i>	-	-
<i>Khác</i>	<i>33.217,9</i>	<i>13.411,5</i>	<i>12.916,0</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	41.500,0	-
<i>Bà Vũ Thị Huệ (iii)</i>	-	<i>41.500,0</i>	-
Phải thu ngắn hạn khác	360.178,5	2.288.543,7	1.118.488,5
<i>Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)</i>	-	<i>1.219.085,6</i>	-
<i>Đặt cọc mua cổ phần (iv)</i>	-	<i>1.040.572,0</i>	<i>1.110.572,0</i>
<i>Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (v)</i>	-	<i>28.639,5</i>	-
<i>Phải thu về ủy thác đầu tư (vi)</i>	<i>358.298,1</i>	-	-
Phải thu về lãi cho vay			1.952,05
Tạm ứng	930,9	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	949,5	246,6	5.964,4
Tài sản thiếu chờ xử lý	37,1	-	-

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	(1.841,5)
Các khoản phải thu dài hạn	2.000.000,0	-	-
Phải thu dài hạn khác	2.000.000,0	-	-
Phải thu về ủy thác đầu tư	2.000.000,0		

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (i) Bao gồm phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ bên liên quan với số tiền là 64.759.663.213 VND (tại ngày 31/12/2019: 0VND). Đến ngày lập BCTC riêng 2020, Công ty đã thu hồi được 58.167.432.000 VND bằng chuyển khoản (xem thuyết minh số 5 và 32 – Thuyết minh BCTC riêng 2020).
- (ii) 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.
- (iii) Phản ánh các khoản vay bằng hình thức tiền mặt theo hợp đồng số 2512/2020/HĐVV/PT-VTH ngày 25/12/2020 với lãi suất 7,0%/năm và thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày cho vay là ngày 29/12/2020.
- (iv) Phản ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại CTCP Sunshine Sky Villa, CTCP Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I:

TT	Đối tượng nhận đặt cọc	CP của CT	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng DT đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu nhận chuyển nhượng (%)	SLCP nhận chuyển nhượng (CP)	Giá chuyển nhượng (tỷ đồng)	Giá trị đặt cọc (tỷ đồng)	
									31/12/2020	30/06/2021
1	Nguyễn Xuân Lượng	CTCP Wonderland	Sunshine Crystal River	KĐT Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	50.850	5,00	950.000	95	60,6	60,6

TT	Đối tượng nhận đặt cọc	CP của CT	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng DT đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu nhận chuyển nhượng (%)	SLCP nhận chuyển nhượng (CP)	Giá chuyển nhượng (tỷ đồng)	Giá trị đặt cọc (tỷ đồng)	
									31/12/2020	30/06/2021
2	CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake – Công ty liên kết của KSF	CTCP Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây, Hà Nội	9.044	48,0	9.600.000	960	960	960
3	CT TNHH Đầu tư Sài Gòn	Công ty TNHH Phát triển S.I	San Golf Hòn Rơm	Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	100,0	-	900	20	90

(v) Trong năm 2020, Công ty đã hợp tác kinh doanh vào dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận ngày 31/12/2019 và ngày 02/01/2020 với CTCP Bất động sản Fulland (“Fulland”) – bên liên quan của Công ty với tổng giá trị là 1.219.085.590.755 VND, trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Lợi nhuận của dự án được phân chia hàng năm, tỷ lệ phân chia cho Công ty tương ứng với tỷ lệ giá vốn góp của Công ty trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm là 2% + 12,4%/năm. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận được chia từ dự án theo tỷ lệ tối thiểu 2% + 12,4%/năm với tổng giá trị 173.899.155.458 VND và đã được Fulland tạm ứng lợi nhuận với số tiền 145.259.616.438 VND.

Đến 30/6/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn và khoản lợi ích tăng thêm nêu trên bằng chuyển khoản.

(vi) Phản ánh các khoản ủy thác đầu tư ngày 31/12/2019 cho ông Đỗ Văn Trường – bên liên quan và ông Định Hữu Thế theo các hợp đồng ủy thác đầu tư số 0111/2018/HDUT/PT và 0211/2018/HDUT/PT cùng ngày 01/11/2018 với số tiền lần lượt là 233.298.104.000 VND và 125.000.000.000 VND. Theo đó, hai cá nhân nhận ủy thác có quyền sử dụng vốn đầu tư để tự khai thác tìm kiếm dự án, nhưng do việc tìm kiếm khai thác các dự án không khả thi nên hai cá nhân này đã hoàn lại tiền

ủy thác trong năm 2020 với cùng số tiền nhận ủy thác. Do đó, tại ngày 31/12/2020 các khoản ủy thác đầu tư cho hai cá nhân này không còn số dư.

Bảng 22: Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải thu	2.757.978,4	7.604.610,0	6.139.048,6
Các khoản phải thu ngắn hạn	757.978,4	6.614.542,0	5.148.980,6
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	129.179,3	277.922,9	155.385,8
<i>Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>128.641,9</i>	<i>274.553,2⁽ⁱ⁾</i>	<i>155.243,0</i>
<i>Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>537,4</i>	<i>3.369,7</i>	<i>142,7</i>
Trả trước cho người bán ngắn hạn	268.583,6	3.148.812,8	3.106.118,5
<i>CTCP Tập đoàn Sài Gòn (ii)</i>	-	<i>2.635.282,2</i>	<i>2.592.165,6</i>
<i>CTCP Thương mại Quốc tế Sunshine (iii)</i>	-	<i>270.000,0</i>	<i>270.000,0</i>
<i>CT TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (iii)</i>	-	<i>230.000,0</i>	<i>230.000,0</i>
<i>CTCP Xây dựng Sunshine Việt Nam</i>	<i>226.949,0</i>	-	-
<i>CTCP Đầu tư Thương mại Sunshine Tech</i>	<i>8.416,7</i>	-	-
<i>Khác</i>	<i>33.217,9</i>	<i>13.530,6</i>	<i>13.953,0</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	519.826,6	-
<i>Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh (iv)</i>	-	<i>478.326,6</i>	-
<i>Bà Vũ Thị Huệ (v)</i>	-	<i>41.500</i>	-
Phải thu ngắn hạn khác	360.178,5	2.667.979,7	1.889.317,7
<i>Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh (vi)</i>	-	<i>1.219.085,6</i>	-
<i>Đặt cọc mua cổ phần (vii)</i>	-	<i>1.040.572,0</i>	<i>1.110.572,0</i>
<i>Phải thu về lãi cho vay</i>	-	<i>34.772,5</i>	<i>1.952,1</i>
<i>Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh (vi)</i>	-	<i>28.639,5</i>	-
<i>Phải thu về ủy thác đầu tư</i>	<i>358.298,1</i>	<i>329.000,0^(viii)</i>	<i>515.190,1^(x)</i>
<i>Tạm ứng</i>	<i>930,9</i>	<i>1.010,9</i>	<i>264,6</i>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	<i>949,5</i>	<i>14.899,1</i>	<i>5.971,1</i>

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
<i>CTCP Đầu tư Phát triển Smart ^(ix)</i>	-	-	255.367,9
Tài sản thiếu chờ xử lý	37,0	-	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	(1.841,5)
Các khoản phải thu dài hạn	2.000.000,0	990.068,0	990.068,0
Phải thu dài hạn khác	2.000.000,0	990.068,0 (xi)	990.068,0 (xi)

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (i) Bao gồm phải thu từ chuyển nhượng bất động sản từ bên liên quan với số tiền là 64.759.663.213 VND (tại ngày 31/12/2019: 0VND). Đến ngày lập BCTC riêng 2020, Công ty đã thu hồi được 58.167.432.000 VND bằng chuyển khoản (xem thuyết minh số 6 và 36 – Thuyết minh BCTC hợp nhất 2020).
- (ii) Phản ánh số tiền trả trước bằng hình thức chuyển khoản cho CTCP Tập đoàn Sunshine Sài Gòn – bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, TP HCM.
- (iii) 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.
- (iv) Phản ánh các khoản cho Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh vay bằng hình thức tiền mặt theo hợp đồng số 010120/HĐCT/DLMH-SSG ngày 01/01/2020 với lãi suất cho vay là 6,5%/năm và thời hạn vay từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2021.
- (v) Phản ánh các khoản cho bà Vũ Thị Huệ vay bằng hình thức tiền mặt theo hợp đồng số 2512/2020/HĐVV/PT-VTH ngày 25/12/2020 với lãi suất cho vay là 7,0%/năm và thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày cho vay là ngày 29/12/2020.
- (vi) Trong năm 2020, Công ty đã hợp tác kinh doanh vào dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc dự án Khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn II, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia lợi nhuận ngày 31/12/2019 và ngày 02/01/2020 với CTCP Bất động sản Fulland (“Fulland”) – bên liên quan của Công ty với tổng giá trị là 1.219.085.590.755 VND, trong đó, Fulland là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây

dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Lợi nhuận của dự án được phân chia hàng năm, tỷ lệ phân chia cho Công ty tương ứng với tỷ lệ giá vốn góp của Công ty trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Fulland đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của Công ty cộng với lợi ích tăng thêm là 2% + 12,4%/năm. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, Công ty đã ghi nhận lợi nhuận được chia từ dự án theo tỷ lệ tối thiểu 2% + 12,4%/năm với tổng giá trị 173.899.155.458 VND và đã được Fulland tạm ứng lợi nhuận với số tiền 145.259.616.438 VND.

Đến 30/6/2021, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản tiền góp vốn và khoản lợi ích tăng thêm nêu trên bằng chuyển khoản.

(vii) Phản ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại CTCP Sunshine Sky Villa, CTCP Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I:

TT	Đối tượng nhận đặt cọc	CP của CT	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng DT đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu nhận chuyển nhượng (%)	SLCP nhận chuyển nhượng (CP)	Giá chuyển nhượng (tỷ đồng)	Giá trị đặt cọc (tỷ đồng)	
									31/12/2020	30/06/2021
1	Nguyễn Xuân Lượng	CTCP Wonderland	Sunshine Crystal River	KĐT Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	50.850	5,00	950.000	95	60,6	60,6
2	CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake – Công ty liên kết của KSF	CTCP Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây, Hà Nội	9.044	48,0	9.600.000	960	960	960
3	CT TNHH Đầu tư Sài Gòn	Công ty TNHH Phát triển S.I	San Golf Hòn Rom	Hòn Rom, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	100,0	-	900	20	90

(viii) Số dư cuối năm 2020 phản ánh khoản phải thu theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 2312/2020/SMART-DHT ngày 23/12/2020 nhằm mục đích tìm kiếm và đàm phán các dự án bất động sản tiềm năng. Ngày 23/12/2020, Công ty đã chuyển khoản toàn bộ số tiền ủy thác theo hợp đồng là 496 tỷ VND. Ngày 25/12/2020, Công ty đã

được hoàn trả 167 tỷ VND tiền mặt. thời hạn hợp đồng là 12 tháng kể từ ngày 23/12/2020 và công ty có quyền rút vốn trong vòng 30 ngày kể từ ngày thông báo rút vốn.

(ix) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư cho CTCP Đầu tư phát triển Smart bằng hình thức chuyển khoản theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 01/2019/HDUT/DYNAMIC-SMART ngày 01 tháng 01 năm 2019

(x) Khoản ủy thác đầu tư cho bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh theo Hợp đồng số 01/2021/HDUT/Dynamic-DLMH ngày 01 tháng 04 năm 2021 giữa bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh và Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic Innovation” - Công ty con) nhằm mục đích tiến hành đầu tư dựa trên các điều kiện, tiêu chí do bên ủy thác đưa ra. Bên nhận ủy thác có trách nhiệm chuyển trả phần vốn đầu tư đến bên ủy thác trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên ủy thác. Khoản ủy thác đầu tư này được chuyển đổi từ số dư gốc và lãi khoản cho bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh vay tại ngày 01 tháng 4 năm 2021 với giá trị 493.539.156.772 VND. Trong kỳ, Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh đã hoàn trả cho Công ty 44.159.001.109 VND bằng tiền mặt và 138.140.000.000 VND bằng chuyển khoản. Theo đó, số dư khoản ủy thác đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 311.240.155.663 VND.

Khoản ủy thác đầu tư cho bà Đỗ Thị Hồng Nhung - Bên liên quan của Công ty theo Hợp đồng ủy thác đầu tư số 02/2021/HDUT/Dynamic-DTHN ngày 01 tháng 01 năm 2021 giữa bà Đỗ Thị Hồng Nhung và Dynamic Innovation nhằm mục đích tiến hành đầu tư dựa trên các điều kiện, tiêu chí do bên ủy thác đưa ra. Bên nhận ủy thác có trách nhiệm chuyển trả phần vốn đầu tư đến bên ủy thác trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của bên ủy thác. Khoản ủy thác đầu tư bao gồm 170.987.000.000 VND bằng hình thức chuyển khoản và 203.140.000.000 VND bằng tiền mặt. Trong kỳ, bà Đỗ Thị Hồng Nhung đã hoàn trả cho Công ty 170.177.095.890 VND bằng tiền mặt. Theo đó, số dư khoản ủy thác đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 203.949.904.110 VND.

(xi) Phải thu dài hạn khác với Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (“Phát Đạt”) liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty.

- Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.
- Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Các khoản phải trả

Bảng 23: Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải trả	2.221.431,3	2.908.471,7	1.290.572,0
Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	2.823.357,1	1.284.898,3
Phải trả người bán ngắn hạn	218.561,1	233.750,2	59.281,7
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	122.611,9	34.367,5	29.730,9
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	63.965,5	28.349,4	125.678,1
Phải trả người lao động	6.115,4	11.900,5	5.469,6
Chi phí phải trả ngắn hạn	202.972,8	126.588,3	113.936,9
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	7.401,5	4.181,6
Phải trả ngắn hạn khác	846.497,8	114.763,6	76.405,1
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	2.266.236,1	870.214,5
Nợ dài hạn	760.706,7	85.114,6	5.673,7
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	4.614,6	4.614,6
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	80.500,0	-
Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	1.059,1

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 24: Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Các khoản phải trả	2.221.431,3	9.303.391,1	4.425.043,1
Nợ ngắn hạn	1.460.724,6	5.863.933,5	3.218.848,3
Phải trả người bán ngắn hạn	218.561,1	330.300,3	155.565,0
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	122.611,9	518.927,7	345.414,4
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	63.965,5	63.710,0	145.299,7
Phải trả người lao động	6.115,4	16.344,1	7.308,9
Chi phí phải trả ngắn hạn	202.972,8	797.756,1	591.608,0
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	0	13.167,0	8.179,8
Phải trả ngắn hạn khác	846.497,8	175.785,1	395.468,0
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	0	3.947.943,3	1.570.004,4
Nợ dài hạn	760.706,7	3.439.457,6	1.206.194,8
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	10.062,3	11.283,2
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	760.706,7	3.429.395,3	1.193.309,2
Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	1.602,4

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Đầu tư tài chính ngắn và dài hạn

Bảng 25: Đầu tư tài chính của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	965.149,6	2.380.282,0	2.563.351,8
Đầu tư công ty con	-	1.826.028,0	1.915.000,0
CTCP Đầu tư Phát triển Smart	-	1.826.028,0 ⁽ⁱ⁾	-(vi)
CT TNHH Dynamic Innovation			1.915.000,0 ^(v)

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	640.108,5	400.108,5	400.108,5
<i>CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake</i>	400.108,5	400.108,5	400.108,5
<i>CTCP Đầu tư Eco Villas</i>	240.000,0	_(ii)	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	332.800,0	160.000,0	255.000,0
<i>CTCP Thiên Hải</i>		160.000,0 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	255.000,0 ^(vii)
<i>CTCP Sunshine AM</i>	332.800,0	_(iv)	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-7.758,9	-5.955,5	-6.756,7
Tổng	965.149,6	2.380.282,0	2.563.351,8

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (i) Trong năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Minh, ông Lê Anh Tuấn và ông Nguyễn Văn Lực số cổ phần phổ thông của CTCP Đầu tư Phát triển Smart lần lượt là 6.000.000, 390.672 và 500.000 cổ phần (tương đương 68,91% vốn cổ phần). Theo đó, CTCP Đầu tư Phát triển Smart trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 29/10/2020 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết đều là 68,91%.
- (ii) Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 2.400.000 cổ phần tại CTCP Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Đảo Ngọc với giá chuyển nhượng là 240 tỷ VND theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 2430/2020/BB-HĐQT ngày 24/03/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 27/03/2020.
- (iii) Trong năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân và bà Lê Thị Thu Hồng tổng số cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải là 457.144 cổ phần (tương đương 4,57% vốn cổ phần). Tính đến ngày lập báo cáo tài chính riêng 2020, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân với số cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải lên 728.573 cổ phần (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, CTCP 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.
- (iv) Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 3.328.000 cổ phần tại CTCP Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 466.600.000.000 VND đã thu bằng chuyển khoản. Việc chuyển nhượng được thực hiện thành 2 đợt, đợt (1) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết HĐQT số 0506/2020/NQ-HĐQT ngày

5/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18/06/2020; đợt (2) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết HĐQT 0309/2020/BBH-HĐQT ngày 3/9/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 11/9/2020. Khoản phải thu về chuyển nhượng cổ phần đã được thu hồi bằng chuyển khoản trong năm 2020. Tại ngày 31/12/2020, Công ty không còn là cổ đông của công ty này.

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 kỳ 6 tháng đầu năm 2021 như sau:

	2020	2019
Công ty con		
<i>CTCP Đầu tư Phát triển Smart</i>	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty con
Đầu tư vào công ty liên kết		
<i>CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake</i>	Hoạt động kinh doanh có lỗ	Hoạt động kinh doanh có lỗ

- (v) Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh BCTC riêng giữa niên độ 2021, CTCP Đầu tư Phát triển Smart cam kết chuyển nhượng cho Công ty vốn góp của CTCP Đầu tư Phát triển Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Theo phụ lục hợp đồng ký giữa Công ty và CTCP Đầu tư Phát triển Smart, Công ty được ghi nhận là thành viên góp vốn tại Công ty TNHH Dynamic Innovation với tỷ lệ góp vốn xác định tương ứng với số tiền Công ty đã chuyển khoản thanh toán cho CTCP Đầu tư Phát triển 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 - Công ty TNHH Dynamic Innovation kể từ ngày 30/06/2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,89%.

- (vi) Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh BCTC riêng giữa niên độ 2021, trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại CTCP Đầu tư Phát triển Smart (tương ứng tỷ lệ sở hữu 68,91%) cho các cá nhân, chi tiết như sau:

- Chuyển nhượng 5.000.000 cổ phần phổ thông (tương ứng 50% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Nguyễn Quang Tuấn, giá chuyển nhượng là 1.600.000.000.000 VND được thanh toán bằng chuyển khoản.
- Chuyển nhượng 1.890.672 cổ phần phổ thông (tương ứng 18,91% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Lê Xuân Chung, giá chuyển nhượng là 605.015.040.000 VND được thanh toán bằng chuyển khoản.

Tổng lãi phát sinh từ các giao dịch chuyển nhượng nêu trên là khoảng 378,9 tỷ VND được ghi tăng doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ (theo thuyết minh số 25 tại Thuyết minh BCTC riêng giữa niên độ 2021).

(vii) Trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn cổ phần) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND, được thanh toán bằng chuyển khoản. Tại ngày 30/06/2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của CTCP Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, CTCP 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 kỳ 6 tháng đầu năm 2021 như sau:

	6 tháng/2021	6 tháng/2020
Công ty con		
<i>CT TNHH Dynamic Innovation</i>	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Đầu tư vào công ty liên kết		
<i>CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake</i>	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi

Bảng 26: Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	965.149,6	554.153,0	648.350,4

Khoản mục	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Đầu tư công ty liên doanh, liên kết	640.108,5	400.108,5	400.108,5
<i>CT TNHH Đầu tư Diamond Westlake</i>	400.108,5	400.108,5 ⁽ⁱ⁾	400.108,5
<i>CTCP Đầu tư Eco Villas</i>	240.000,0	⁽ⁱⁱ⁾	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	332.800,0	160.000,0	255.000,0
<i>CTCP Thiên Hải</i>		160.000,0 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	255.000,0 ^(iv)
<i>CTCP Sunshine AM</i>	332.800,0	^(iv)	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-7.758,9	-	-1.859,7
Tổng	965.149,6	554.153,0	648.350,4

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

- (i) Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 là năm đầu tiên Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất và khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Diamond Westlake được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- (ii) Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 2.400.000 cổ phần tại CTCP Đầu tư Eco Villas cho Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Đào Ngọc với giá chuyển nhượng là 240 tỷ VND theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 2430/2020/BB-HĐQT ngày 24/03/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 27/03/2020.
- (iii) Trong năm 2020, Công ty đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân và bà Lê Thị Thu Hồng tổng số cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải là 457.144 cổ phần (tương đương 4,57% vốn cổ phần). Tính đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 2020, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân với số cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải lên 728.573 cổ phần (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, CTCP 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.
- (iv) Trong năm 2020, Công ty đã chuyển nhượng 3.328.000 cổ phần tại CTCP Sunshine AM cho bà Vũ Thị Tuyết với giá chuyển nhượng là 466.600.000.000 VND đã thu bằng chuyển khoản. Việc chuyển nhượng được thực hiện thành 2 đợt, đợt (1) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết HĐQT số 0506/2020/NQ-HĐQT ngày 5/6/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 18/06/2020; đợt (2) chuyển nhượng 1.664.000 cổ phần theo Nghị quyết HĐQT 0309/2020/BBH-HĐQT ngày 3/9/2020 và hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 11/9/2020. Khoản phải thu về

chuyển nhượng cổ phần đã được thu hồi bằng chuyển khoản trong năm 2020. Tại ngày 31/12/2020, Công ty không còn là cổ đông của công ty này.

- (v) Trong 6 tháng đầu năm 2021, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của CTCP Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn cổ phần) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND, được thanh toán bằng chuyển khoản. Tại ngày 30/06/2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của CTCP Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, CTCP 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.

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đvt	31/12/2019	31/12/2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,25	1,23
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,04	1,16
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ/Tổng tài sản	%	0,45	0,83
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,82	4,94
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	1,99	2,97
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,38	0,18
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
LNST/Doanh thu thuần	%	11,54	18,16
LNST (*)/VCSH bình quân(**)	%	8,52	9,39
LNST/Tổng tài sản bình quân	%	4,42	3,27
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	19,76	22,89

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020 của KSF)

(*) LNST dùng để tính là LNST của cổ đông công ty mẹ.

(**) VCSH bình quân đã được loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 28: Danh sách HĐQT, BTGD, BKS, KTT

TT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm TGD
3	Ông Phan Ích Long	Thành viên HĐQT
4	Ông Cao Trung Kiên	Thành viên HĐQT độc lập
5	Ông Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT không điều hành
II	Ban Kiểm soát	
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Phạm Văn Trọng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Vũ Thị Thúy Nga	Thành viên Ban Kiểm soát
III	Ban Tổng Giám đốc	
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
4	Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
5	Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
IV	Giám đốc tài chính	
1	Bà Đỗ Thị Thu Hương	Giám đốc tài chính
V	Kế toán trưởng	
1	Bà Trần Thị Hằng	Kế toán trưởng
VI	Người phụ trách quản trị công ty	
1	Nguyễn Thị Xuân Mỹ	Người phụ trách quản trị công ty

12.1. Hội đồng quản trị

◆ Ông Đỗ Anh Tuấn - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên : Đỗ Anh Tuấn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 15/05/1975
- Nơi sinh : Tỉnh Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Ô số 23 lô D3A3, Khu đấu giá 18,6ha Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND : 038075000062 Ngày cấp: 09/07/2014
- Nơi cấp : Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân - Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội
- Chức vụ Chức vụ hiện nay tại KSF: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2003 đến 2005	Công ty Cổ phần công nghiệp phần mềm Việt Nam	Giám đốc
Từ 04/2003 đến 08/2020	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chủ tịch HĐQT
Từ 11/2005 đến 08/2011	Ban Thi đua Khen thưởng Trung ương	Viên chức/ Trưởng phòng Công nghệ thông tin, thuộc Trung tâm Tin học
Từ 04/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc/ Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 04/2021	Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 162.721.860 cổ phần, chiếm 54,24% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 976.184 cổ phần, chiếm 0,31% vốn điều lệ, cụ thể:
 - Vợ: Nguyễn Thị Khánh My: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Em ruột: Đỗ Văn Trường: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Em dâu: Lê Thị Tuyết: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Em ruột: Đỗ Thị Hồng Nhung: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Con: Đỗ Minh Phương: 88.744 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ*
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo quyết định của ĐHCĐ

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Bà Đỗ Thị Định**

- Họ và tên : Đỗ Thị Định
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 26/12/1983
- Nơi sinh : Tỉnh Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Căn hộ R2-3309 Lô CT03A-CT, KĐT Nam Thăng Long giai đoạn 3, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội
- Số CMND : 038183019926 Ngày cấp: 12/03/2021
- Nơi cấp : Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Học viện Tài chính
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
 - + Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
 - + Chủ tịch HĐQT/Phó Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
 - + Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
 - + Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
 - + Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Thiên Hải
 - + Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2006 đến 03/2015	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Kế toán

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2015 đến 09/2016	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Kế toán trưởng
Từ 2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phó Giám đốc
Từ 11/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phó Giám đốc
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Chủ tịch HĐQT/ Phó Giám đốc
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 03/2020 đến 07/2020	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Tổng Giám đốc
Từ 04/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Tổng Giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Chủ tịch HĐQT
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Giám đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó Tổng giám đốc
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT / Tổng giám đốc



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 12.721.860 cổ phần, chiếm 4,24% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0,0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 887.440 cổ phần, chiếm 0,28% vốn điều lệ, cụ thể:
 - Em ruột: Đỗ Văn Bắc: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Em ruột: Đỗ Thị Lụa: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Em rể: Nguyễn Đình Đức: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
 - Chồng: Phùng Xuân Dương: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao, lương theo quyết định của ĐHĐCĐ và Quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc - Ông Phan Ích Long**

- Họ và tên : Phan Ích Long
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/08/1985
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Hữu Bằng – Thạch Thất – Hà Nội
- Số CMND : 001085021780 Ngày cấp: 02/10/2017
- Nơi cấp : Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine
 - + Trưởng Ban Kỹ thuật – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2009 đến 07/2010	Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Skyline	Chuyên viên thiết kế
Từ 08/2010 đến 03/2014	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cán bộ kỹ thuật
Từ 04/2014 đến 10/2016	Tổng Công ty 789 - Bộ Quốc Phòng	Phó Phòng Kế Hoạch – Kỹ Thuật
Từ 11/2016 đến 12/2017	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kế Hoạch – Kỹ Thuật/ Phó Ban QLDA Center
Từ 01/2018 đến 01/2019	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Kế Hoạch – Kỹ Thuật
Từ 02/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2019 đến nay	Công ty cổ phần Sunshine Homes	Trưởng Ban Kỹ thuật
Từ 07/2020 đến 5/2021	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 321.860 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ, cụ thể:
 - Vợ: Trịnh Thị Nga: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ*
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao, lương theo quyết định của ĐHĐCĐ và Quy chế lao động của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không

❖ **Thành viên HĐQT độc lập - Ông Cao Trung Kiên**

- Họ và tên : Cao Trung Kiên
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 20/03/1977
- Nơi sinh : Tỉnh Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Thôn Thọ Am, Liên Ninh, Thanh Trì, Hà Nội
- Số CMND : 040077000384 Ngày cấp: 03/03/2017
- Nơi cấp : Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG dân cư
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT/Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet
 - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2000 đến 12/2008	Công ty Điện toán và Truyền số liệu VDC – Tập đoàn VNPT	Chuyên viên
Từ 01/2009 đến 12/2010	Công ty Viễn thông số - VTC	Trưởng đại diện miền Nam
Từ 01/2011 đến 10/2015	Công ty Cổ phần Truyền thông CK	Phó Giám đốc
Từ 01/2015 đến 11/2008	Công ty Cổ phần Truyền thông VietNet	Giám đốc
Từ 12/2008 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Thành viên HĐQT không điều hành - Ông Nguyễn Thanh Hưng**

- Họ và tên : Nguyễn Thanh Hưng
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 09/08/1981
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Long Phú 4-50, Vinhomes Thăng Long, Hoài Đức, Hà Nội
- Số CMND : 001081009631 Ngày cấp: 23/09/2015
- Nơi cấp : Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG dân cư
- Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư – Đại học Kiến trúc Hà Nội
- Chức vụ hiện nay tại KSF: thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện – Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần S-Decoro
 - + Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2005 đến 2008	Công ty Cổ phần Tháng 8	Phó Giám đốc
Từ 2008 đến 2011	Tập đoàn Bitexco - Công ty Cổ phần Minh Tiến	Trưởng Phòng thiết kế
Từ 2011 đến 2017	Công ty Cổ phần BZ Vietnam	Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần S-Decoro	Tổng Giám Đốc/Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT
Từ 01/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao HĐQT theo quyết định của ĐHĐCĐ
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

12.2. Ban Kiểm soát

◆ Trưởng Ban Kiểm soát - Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

- Họ và tên : Nguyễn Thị Thanh Huyền
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 23/09/1982
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : P1710 – B1.2 –N07 – Dịch Vọng – Cầu Giấy
- Số CMND : 111563310 Ngày cấp: 03/05/2013
- Nơi cấp : CA Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Phó ban Kiểm soát Nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
 - + Phó Ban kiểm soát nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Sunshine Homes

- + Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
- + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
- + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 07/2004 - 12/2004	Tổng Công ty Vận tải Hà Nội	Chuyên viên kiểm soát nội bộ
Từ 01/2005 - 03/2010	Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Phó Giám đốc kiểm toán
Từ 04/2010 - 12/2012	Công ty Kiểm toán APEC	Giám đốc kiểm toán
Từ 01/2013 - 04/2013	Công ty Kiểm toán Tư vấn Tài chính Châu Á	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2013 - 01/2020	Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam	Giám đốc
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 08/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Trưởng Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Ban kiểm soát theo quyết định của ĐHĐCĐ.

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát - Ông Phạm Văn Trọng**

- Họ và tên : Phạm Văn Trọng
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25/11/1978
- Nơi sinh : Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : P1406B-HH02 Ecolake View Đại Kim, Hoàng Mai, Hà Nội
- Số CMND : 036078007647 Ngày cấp: 14/06/2019
- Nơi cấp : Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng Ban kế toán – Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2004 đến 11/2006	Bộ Giao thông - Công ty Vật tư Vận tải & Xây dựng Công trình Giao Thông	Chuyên viên Phòng Kế toán
Từ 11/2006 đến 04/2007	Constrexim Group - Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xây Dựng Constrexim số 8	Kế toán công trình
04/2007 đến 06/2008	Công ty Cổ phần Vật Tư Bảo Vệ Thực Vật Hà Nội	Kế toán phụ trách khu vực Miền Nam
Từ 06/2008 đến 11/2010	SunGroup - Công ty Cổ phần Thành Phố Mặt Trời	Kế toán Tổng Hợp / Kế toán Trưởng
Từ 11/2010 đến 04/2018	Tân Hoàng Minh Group - Công ty TNHH TM DV Khách Sạn Tân Hoàng Minh	Phó Ban Kế toán / Kế toán Trưởng
Từ 04/2018 đến 07/2019	Flamingo Group - Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	Trưởng phòng Kế toán / Kế toán Trưởng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 09/2019 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Phó Ban Kế toán
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trưởng Ban Kế toán
Từ 04/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFİNance	TV Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 231.860 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Ban kiểm soát theo Quyết định của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Thành viên Ban Kiểm soát - Bà Vũ Thị Thúy Nga**

- Họ và tên : Vũ Thị Thúy Nga
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 23/11/1987
- Nơi sinh : Tỉnh Nam Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Thôn 9, Trung Châu, Đan Phượng, Hà Nội
- Số CMND : 036187012019 Ngày cấp: 15/07/2020
- Nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán – Đại học Thương mại
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Thành viên Ban kiểm soát.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ – Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2010 đến 05/2013	Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA)	Trưởng nhóm kiểm toán
Từ 09/2013 đến 05/2018	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ CMC	Phụ trách Kiểm toán nội bộ - Ban Tài chính
Từ 06/2018 đến 09/2018	Công ty TNHH Dệt kim Viettex	Kế toán trưởng
Từ 01/2019 đến 09/2020	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sun Group)	Kiểm soát viên – Ban Kiểm soát
Từ 09/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	TV Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Thù lao Ban kiểm soát theo Quyết định của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

12.3. Ban Tổng Giám đốc

◆ Tổng Giám đốc – Bà Đỗ Thị Định

Sơ yếu lý lịch đã được trình bày ở Mục 12.1.

◆ Phó Tổng Giám đốc – Ông Phan Ích Long

Sơ yếu lý lịch đã được trình bày ở Mục 12.1.

◆ Phó Tổng Giám đốc – Ông Nguyễn Anh Tuấn

- Họ và tên : Nguyễn Anh Tuấn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 11/09/1973

- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Số 11, Hàng Than, Ba Đình, Hà Nội
- Số CMND : 001073032231 Ngày cấp: 01/05/2021
- Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Trường Minh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 01/2000 đến 09/2006	Công ty TNHH Đồng Tiến	Phó Giám Đốc Công ty - Mảng Dịch vụ khách hàng
Từ 10/2006 đến nay	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Trường Minh	Tổng Giám Đốc
Từ 04/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance	Phó Tổng Giám Đốc Thường trực
Từ 08/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng PTGD theo Quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không

❖ **Phó Tổng Giám đốc – Ông Lê Hoàng Nam**

- Họ và tên : Lê Hoàng Nam
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 14/06/1981
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Xóm Chợ - Xã Bình Minh – Huyện Thanh Oai – Hà Nội
- Số CMND : 001081030215 Ngày cấp: 11/03/2020
- Nơi cấp : Cục QLHC về TTXH
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Công nghệ thông tin
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Trưởng ban Hạ tầng CNTT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
 - + Thành viên HĐQT/Trưởng phòng vận hành - Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Tech
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 12/2004 đến 05/2005	Phòng Quản trị Trang tin điện tử - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên Quản trị hệ thống
Từ 06/2005 đến 03/2009	Phòng Công nghệ tin học - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên nghiên cứu, lập chương trình, kế hoạch, tham gia quản lý các dự án trong lĩnh vực Công nghệ thông tin trong ngành Thể dục thể thao
Từ 04/2009 đến 2013	Phòng Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ - Trung tâm Thông tin – Tổng cục thể dục thể thao	Trưởng phòng
Từ 2016 đến 2017	Công ty cổ phần điện tử tin học FSC	Chuyên viên kinh doanh dự án
Từ 2017 đến 2018	Công ty TNHH công nghệ Việt Tuấn	Chuyên viên kinh doanh phân phối

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2019 đến nay	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Thương Mại Sunshine Tech	Thành viên HĐQT/Trưởng phòng vận hành
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trưởng ban Hạ tầng CNTT
Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng PTGD theo Quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

❖ **Phó Tổng Giám đốc – Bà Nguyễn Thủy Nguyên**

- Họ và tên : Nguyễn Thủy Nguyên
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 19/10/1982
- Nơi sinh : Tỉnh Thái Nguyên
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 154 Ngõ Quỳnh, phường Thanh Nhân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số CMND : 012264021 Ngày cấp: 12/05/2011
- Nơi cấp : CA Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2011 đến 2014	Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	Phó trưởng phòng, phụ trách Phòng thẩm định
Từ 2014 đến 2018	Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội	Phó Ban tài chính
Từ 2018 đến tháng 04/2020	Tập đoàn Vũ Gia	Trưởng ban đầu tư/Giám đốc tài chính
Từ tháng 04/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Eurowindow Holding	Phó Ban tài chính
Từ 02/2021 đến 06/2021	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phó Tổng Giám đốc
Từ 07/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 226.860 cổ phần, chiếm 0,08% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng PTGD theo Quy chế lao động của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không.

12.4. Giám đốc tài chính

- Họ và tên : Đỗ Thị Thu Hương
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 30/03/1985
- Nơi sinh : Hải Dương
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : số 4, ngách 318/100, La Thành, Phường Ô Chợ Dừa, Quận Đống Đa, Hà Nội
- Số CMND : 013273352 Ngày cấp: 20/03/2010
- Nơi cấp : CA Hà Nội

- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (tại Trung tâm Pháp Việt đào tạo về quản lý)
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Giám đốc tài chính
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2007 đến 10/2009	Phòng Kế toán Tài chính Hội sở - SeABank	Chuyên viên
Từ 10/2009 đến 04/2010	Phòng Nguồn vốn và Kinh doanh ngoại tệ Hội sở - SeABank	Kiểm soát viên
Từ 04/2010 đến 04/2011	Khối nguồn vốn và kinh doanh tiền tệ - SeABank	Phó Phòng Phụ trách Phòng Hỗ trợ và Kiểm soát rủi ro
Từ 04/2011 đến 01/2015	Khối nguồn vốn và kinh doanh tiền tệ - SeABank	Trưởng phòng Hỗ trợ và Kiểm soát rủi ro
Từ 01/2015 đến 08/2017	Khối nguồn vốn và Kinh doanh tiền tệ - SeABank	Trưởng phòng Nguồn vốn kiêm Trưởng phòng Hỗ trợ và kiểm soát rủi ro
Từ 08/2017 đến 10/2017	Khối Nguồn vốn và Thị trường Tài chính - SeABank	Giám đốc Quản lý Nguồn vốn và thanh khoản kiêm Giám đốc Quản lý Bảng cân đối kiêm Giám đốc Kinh doanh Lãi suất
Từ 10/2017 đến 12/2020	Khối Nguồn vốn và Thị trường Tài chính - SeABank	Giám đốc Quản lý và Điều hòa Nguồn vốn kiêm Phụ trách Trung tâm Kinh doanh lãi suất và Giấy tờ có giá
Từ 12/2020 đến 04/2021	Khối Nguồn vốn và Thị trường Tài chính - SeABank	Giám đốc Quản lý và Điều hòa Nguồn vốn
Từ 04/2021 đến 05/2021	Khối Tài chính và Kế hoạch – SeABank	Giám đốc BSM
Từ 08/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Giám đốc Tài chính

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

- + Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng Giám đốc tài chính theo Quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

12.5. Kế toán trưởng

- Họ và tên : Trần Thị Hằng
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 04/09/1976
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 104 C5, Phường Quỳnh Mai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Số CMND : 011846038 Ngày cấp: 18/07/2013
- Nơi cấp : CA Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Kinh doanh – Đại học Dân lập Đông Đô
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Kế toán trưởng kiêm người được ủy quyền công bố thông tin
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 02/2001 đến 02/2003	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Kỹ thuật Tân Thiên Hoàng	Kế toán tổng hợp
Từ 03/2003 đến 12/2007	Công ty TNHH Thương mại Vạn An	Kế toán trưởng
Từ 01/2008 đến 03/2009	Công ty Cổ phần PAC Quốc tế	Kế toán
Từ 04/2009 đến 03/2011	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Phương Nam	Kế toán trưởng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 04/2011 đến 10/2011	Công ty TNHH Phát triển phần mềm Duy Tuệ	Kế toán trưởng
Từ 11/2011 đến 06/2018	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kỹ nghệ môi trường Việt Nam	Kế toán trưởng
Từ 07/2013 đến 2015	Công ty Cổ phần Nước sạch Nông thôn Thái Bình	Trưởng phòng kế toán
Từ 06/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Kế toán trưởng
Từ 04/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Người được ủy quyền CBTT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:
 - + Sở hữu cá nhân: 222.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng Kế toán trưởng theo Quy chế lao động của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

12.6. Người phụ trách quản trị công ty:

- Họ và tên : Nguyễn Thị Xuân Mỹ
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 19/10/1996
- Nơi sinh : Thành phố Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : Xã Phương Tú, huyện Ứng Hòa, TP. Hà Nội
- Số CMND : 017513512 Ngày cấp: 22/11/2013
- Nơi cấp : CA Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay tại KSF: Người phụ trách quản trị công ty
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:

+ Trợ lý Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương

+ Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2018 đến 07/2020	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thư ký Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Trợ lý Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 06/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phó Tổng Giám đốc
Từ 08/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Người phụ trách quản trị công ty

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan:

+ Sở hữu cá nhân: 221.860 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ

+ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Sở hữu của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Các khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Lương, thưởng Người phụ trách quản trị Công ty theo Quy chế lao động của Công ty

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

13. Tài sản

a Tài sản cố định

Bảng 29: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 30/06/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	31.431,6	31.340,3	99,71%
1	Thiết bị văn phòng	431,1	378,8	87,87%
2	Phương tiện vận tải	31.000,5	30.961,4	99,87%
II	Tài sản cố định vô hình	1.000,0	900,0	90,00%
1	Phần mềm nhận diện Face ID	1.000,0	900,0	90,00%
Tổng cộng		32.431,6	32.240,3	91,3%

(Nguồn: BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 30: Tài sản cố định hợp nhất của Công ty tại thời điểm 30/06/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	31.431,6	31.340,3	99,71%
1	Thiết bị văn phòng	431,1	378,8	87,87%
2	Phương tiện vận tải	31.000,5	30.961,4	99,87%
II	Tài sản cố định vô hình	1.000,0	900,0	90,00%
1	Phần mềm nhận diện Face ID	1.000,0	900,0	90,00%
Tổng cộng		32.431,6	32.240,3	91,3%

(Nguồn: BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

b Bất động sản đầu tư

Bảng 31: Bất động sản đầu tư của Công ty mẹ đến 30/06/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa vật kiến trúc	94.151,6	2.721,0	2,89%
2	Máy móc, thiết bị	49.829,9	461,4	0,93%
Tổng cộng		143.981,4	3.182,4	2,21%

(Nguồn: BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 32: Bất động sản đầu tư hợp nhất của Công ty đến 30/06/2021

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa vật kiến trúc	269.934,5	176.225,3	65,28%
2	Máy móc, thiết bị	49.829,9	461,4	0,9%
Tổng cộng		319.764,4	176.686,6	55,26%

(Nguồn: BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

c Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng 33: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công ty mẹ

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2019	31/12/2020	30/6/ 2021
1	Dự án Sunshine Riverside	116.987,9	73.372,7	-
Tổng		116.987,9	73.372,7	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC riêng kiểm toán năm 2020, BCTC riêng giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

Bảng 34: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang hợp nhất

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2019	31/12/2020	6 tháng/ 2021
1	Dự án Sunshine City Sài Gòn (*)	0	1.957.983,6	1.656.738,3
2	Dự án Sunshine Riverside (**)	116.987,9	73.372,7	-
Tổng		116.987,9	2.031.356,2	1.656.738,3

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, BCTC hợp nhất giữa niên độ được soát xét cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2021 của KSF)

(*) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua hoặc cho thuê.

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22 (Thuyết minh BCTC hợp nhất 2020), Công ty TNHH Dynamic Innovation – công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(**) Phản ánh giá trị phát sinh lũy kế của các hạng mục trường mầm non, sàn thương mại và shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside, tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất 2020, Công ty vẫn đang tìm kiếm các đối tác để cho thuê dài hạn các hạng mục này.

14. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của KSF đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường của ngành bất động sản mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty năm 2021 cụ thể như sau:

Bảng 35: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2021-2022

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021		2022	
				Kế hoạch	% tăng (giảm) so với 2020	Kế hoạch	% tăng (giảm) so với 2021
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	1.449	2.060	42,17%	*	*
2	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ Đồng	202	385	90,59%	*	*
3	Vốn điều lệ	Tỷ Đồng	2.500	3.000	20,00%	*	*
4	Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	%	13,94	18,69	-	*	*
5	Tỷ lệ LNST/Vốn Điều lệ	%	8,08	12,8	-	*	*
6	Cổ tức	%	-	-	-	*	*

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của KSF)

(*) Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1807/2021/BBH-ĐHĐCĐ/SSR ngày 18/07/2021, đại hội đồng cổ đông Công ty đã có định hướng đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh của Công ty trong ngành tài chính thông qua việc mua cổ phần công ty chứng khoán, ngân hàng, bảo hiểm. Dự kiến Quý 4/2021 và trong năm 2022, Công ty sẽ lên kế hoạch triển khai chi tiết định hướng của Đại hội đồng cổ đông.

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

2021 - 2023 là giai đoạn KSF sẽ triển khai một loạt các cải tiến quan trọng từ mô hình quản trị nội bộ đến chiến lược kinh doanh... để thực hiện đại chúng hóa và niêm yết cổ

phiếu. Trên cơ sở đó, kế hoạch kinh doanh giai đoạn này cũng sẽ có sự bùng nổ mạnh mẽ về doanh thu, lợi nhuận nhờ việc hoạt động sản xuất kinh doanh sẽ không còn chỉ bó hẹp trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản mà còn mở rộng sang các lĩnh vực mới như công nghệ tài chính và hợp tác đầu tư. Cụ thể:

14.2.1. Trong lĩnh vực Đầu tư và Phát triển BĐS

KSF sẽ tiếp tục đẩy mạnh công tác sản xuất và cung ứng ra thị trường các sản phẩm và dịch vụ chủ yếu sau:

- **Đầu tư dự án BĐS**

Với tiềm lực mạnh và tầm nhìn chiến lược của đội ngũ lãnh đạo, KSF tiếp tục chú trọng đầu tư và phát triển các dự án BĐS có giá trị tiềm năng cao, kiến tạo không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0 và hệ sinh thái tiện ích, đẳng cấp nhằm phát triển bền vững và nâng tầm giá trị bất động sản KSF trên thị trường.

- **Kinh doanh BĐS**

Bên cạnh hoạt động đầu tư dự án, hoạt động kinh doanh BĐS luôn là một trong các mảng xương sống, chủ lực của KSF. Theo đó, KSF sẽ tiếp tục hoàn thiện và nâng cấp hệ thống bán hàng, đào tạo nguồn nhân lực kinh doanh, phát huy điểm mạnh của kinh doanh BĐS truyền thống, đồng thời liên tục phát triển các nền tảng kinh doanh BĐS trực tuyến nhằm bắt kịp xu hướng thị trường, tối ưu hóa thời gian, tiền bạc và nhu cầu của khách hàng.

- **Cho thuê BĐS**

Nhờ vào lợi thế sở hữu và phân phối các dự án BĐS toạ lạc tại các vị trí tâm điểm kết nối giao thương, mang lại giá trị thương mại lớn, KSF sẽ tiếp tục phát huy điểm mạnh trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê BĐS với đa dạng mục đích sử dụng như: Cho thuê văn phòng, mặt bằng kinh doanh; Cho thuê BĐS công nghiệp và hệ thống các Dịch vụ - Tiện ích phục vụ các nhu cầu giải trí khác của cộng đồng.

- **Tư vấn M&A**

Trong chiến lược phát triển, KSF cũng định hướng trở thành một nhà tư vấn và đầu tư M&A dự án BĐS chuyên nghiệp, uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế, cung cấp các giải pháp toàn diện cho khách hàng để phù hợp với chiến lược kinh doanh trong tình hình thị trường đầy biến động, được thực hiện bởi đội ngũ tư vấn am hiểu và giàu kinh nghiệm. Với điểm mạnh là những dự án bất động sản có quỹ đất sạch, pháp lý an toàn và tiềm năng phát triển lớn, cùng chiến lược tư vấn bởi các chuyên gia hàng đầu, các hoạt động M&A cũng sẽ trở nên hiệu quả, mang đến nguồn cung sản phẩm bất động sản chất lượng cho thị trường.

Trong chiến lược Đầu tư - Phát triển BĐS, KSF luôn duy trì các tiêu chí hành động làm nền tảng duy trì vị thế hàng đầu của công ty tại lĩnh vực này trên thị trường. Cụ thể:

- **Xác định danh mục bất động sản mục tiêu hợp lý**

Đây là yếu tố tiên quyết và cốt lõi trong hoạt động phát triển BĐS của KSF. Ban Lãnh đạo công ty luôn ưu tiên phát triển những dự án có lợi thế về vị trí, điều kiện pháp lý rõ ràng, minh bạch để xây dựng danh mục BĐS trong tương lai. Những dự án này giúp công ty chiếm ưu thế hơn trong việc tiếp cận đối tượng khách hàng mục tiêu đa dạng, tạo ra lợi thế cạnh tranh khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh, đồng thời hạn chế được rủi ro về chu kỳ của thị trường.

- **Tạo sự khác biệt từ ý tưởng thiết kế đến chiến lược phát triển dự án**

Một trong những thế mạnh lớn của KSF trong lĩnh vực BĐS là các dự án luôn được thiết kế theo lối kiến trúc độc đáo, mới mẻ, theo xu hướng nhà ở của tương lai. Song song với đó, công ty cũng rất chú trọng đến lộ trình phát triển của dự án ngay từ điểm khởi đầu đến khi đi vào hoạt động, với mong muốn kiến tạo nên những công trình đẳng cấp vượt thời gian, với các phân khúc phù hợp với từng đối tượng khách hàng mục tiêu. Áp dụng công nghệ 4.0 cho quản lý và vận hành dự án cũng tiếp tục được sử dụng làm thế mạnh nền tảng, góp phần nâng tầm giá trị BĐS của KSF trên thị trường.

14.2.2. Mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực Tài chính - Công nghệ

Tốc độ vũ bão của công nghệ trong “kỷ nguyên số” 4.0 đã và đang tác động mạnh mẽ đến cách thức vận hành và kinh doanh của các doanh nghiệp. Kịp thời nắm bắt xu hướng của thời đại, bằng nền tảng công nghệ và nguồn lực tài chính tiềm năng, công ty đang trong quá trình mở rộng hoạt động sang lĩnh vực Tài chính - Công nghệ, với chiến lược định hình và phát triển cụ thể như sau:

- **Phát triển hệ thống Trung tâm tài chính 4.0**

KSF tiên phong kiến tạo và phát triển chuỗi các Trung tâm tài chính (Financial Hub) trong tương lai tại các thủ phủ kinh tế theo trục Bắc - Trung - Nam. Không chỉ là những tòa tháp chọc trời với thiết kế biểu tượng, đây còn là nơi quy tụ của các tập đoàn, tổ chức, định chế tài chính trong nước và quốc tế, cùng hệ thống chuỗi văn phòng hạng A+, khách sạn 5 sao hạng sang, các TTTM quốc tế và không gian lưu trú cao cấp dành riêng cho giới doanh nhân toàn cầu.

- **Thiết lập, vận hành hệ sinh thái tài chính số hoàn hảo và đột phá**

Với định hướng xây dựng và vận hành một hệ sinh thái tài chính số trên cơ sở lấy khách hàng làm tâm điểm, lấy trải nghiệm khách hàng làm mục tiêu để tạo ra những sản phẩm - dịch vụ tài chính mang tính cá nhân hóa cao độ, các sản phẩm trong hệ sinh thái tài chính số của công ty sẽ giúp thỏa mãn nhu cầu đầu tư, tạo thêm nhiều sản phẩm dịch vụ mới thông qua nền tảng công nghệ Open API.

- **Tư vấn chiến lược, cung cấp giải pháp mô hình Đầu tư - Tài chính cho khách hàng cá nhân và doanh nghiệp**

KSF cung cấp dịch vụ tư vấn doanh nghiệp và quan hệ nhà đầu tư chiến lược cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ đang trong quá trình vươn lên mạnh mẽ tại các thị trường mới nổi, đồng thời hỗ trợ các doanh nghiệp trong việc đánh giá nhà đầu tư, kết nối với các đơn vị môi giới và nhà đầu tư trên phạm vi toàn cầu. Đặc biệt, thế mạnh công nghệ của KSF sẽ được phát huy cao độ, cơ sở để công ty đẩy mạnh hoạt động cung ứng các gói giải pháp phần cứng, công nghệ phần mềm toàn diện cho việc chuyển đổi số của các ngân hàng, hướng tới các Digital Banking kiểu mẫu.

- **Phát triển nền tảng, giải pháp số trong công nghệ tài chính**

Một nền tảng công nghệ, kết nối đồng bộ sẽ được hình thành tại các Trung tâm tài chính 4.0 nhằm duy trì mục tiêu hiện đại, thời thượng nhưng thân thiện với người dùng. Bằng việc lấy khách hàng làm trung tâm, các công nghệ được phát triển sẽ xoay quanh việc mang đến sự tiện lợi cũng như những trải nghiệm nhất quán trong quá trình sử dụng.

Trong đó, KSF phát triển nền tảng SLiving IoT Platform kiến tạo hệ sinh thái Smart Living tại các dự án BĐS từ quy mô vừa và nhỏ, cho đến các đô thị - thành phố thông minh. Cùng với hoạt động nghiên cứu và phát triển Fintech, KSF đang xây dựng và phát triển Big Data Center - Trung tâm dữ liệu lớn, Call Center - Trung tâm quản trị và chăm sóc hệ thống bán hàng trong nền tảng công nghệ, Mobile App - Siêu ứng dụng đóng vai trò như một trợ lý ảo tài chính hoàn hảo, tích hợp công nghệ mở Open API...

14.2.3 Mở rộng hoạt động đầu tư và quan hệ quốc tế

- **Hoạt động đầu tư quốc tế**

KSF tạo hướng đi khác biệt và khẳng định tiềm lực mạnh về tài chính thông qua các hoạt động đầu tư quốc tế tại khu vực Đông Nam Á nói riêng và châu Á nói chung, với các lĩnh vực mũi nhọn như công nghệ thông tin, xây dựng, bất động sản, nhà máy, cơ sở sản xuất...

KSF định hướng kiến tạo hệ sinh thái khởi nghiệp trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư đặc biệt là các Startup công nghệ. Công ty đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển nhanh chóng của hệ sinh thái khởi nghiệp tại Việt Nam bằng việc đưa vào vận hành các quỹ và thực hiện đưa vốn đầu tư vào các Startup Việt.

- **Thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài**

KSF sẽ đẩy mạnh hoạt động thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài về Việt Nam thông qua các dự án nhà máy nghiên cứu sản xuất phần cứng, phần mềm công nghệ; bất động sản và tài chính, góp phần đẩy mạnh quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, từ đó giúp nâng cao tầm vóc, vai trò và vị thế của công ty nói riêng và Việt Nam nói chung trên trường quốc tế.

- **Hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp đồng BCC**

KSF sẽ mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược dưới hình thức hợp đồng BCC - một trong những lựa chọn tối ưu cho các nhà đầu tư nước ngoài khi có ý định đầu tư vào một

thị trường mới nhưng vẫn nhanh chóng tiếp cận được thông tin dưới sự am hiểu về thị trường thông qua những đối tác trong nước. Từ đó, công ty sẽ thiết lập nên một mạng lưới các nhà môi giới, nhà đầu tư rộng khắp toàn cầu bao gồm các quỹ đầu tư, công ty gia đình và những cá nhân có giá trị tài sản ròng cao, góp phần tạo nên những thay đổi lớn trong công cuộc sống hóa ngành tài chính, đưa Việt Nam trở thành điểm đến siêu hấp dẫn đối với các doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài.

14.2.4. Xây dựng chính sách và phát triển sản phẩm

Để bắt kịp xu thế thị trường, công ty luôn coi việc xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm là hoạt động quan trọng không thể thiếu nhằm mang lại những sự cải tiến mới cho người dùng cuối từ khái niệm đến thử nghiệm thông qua trải nghiệm thực sự của khách hàng. Khi các nền tảng doanh thu kinh doanh hiện tại đã ổn định, công ty sẽ xem xét các chiến lược tăng trưởng mới, cải tiến các sản phẩm hiện có để tiếp thêm sinh lực cho thị trường hoặc tạo ra nhu cầu, các sản phẩm mới mà thị trường đang tìm kiếm. KSF tập trung xây dựng đội ngũ chuyên gia nghiên cứu và phát triển thị trường; đầu tư và vận hành sản phẩm; phân tích và xây dựng sản phẩm nhằm đảm bảo đưa đến cho khách hàng những dòng sản phẩm tối ưu nhất.

14.2.5. Hoạt động đào tạo

Đào tạo và phát triển là một trong những chìa khóa quan trọng để giúp công ty thực sự chuyển đổi số thành công. Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực đào tạo đội ngũ bán hàng, tư vấn viên thuần thực kỹ năng bán hàng hiệu quả để gia tăng doanh số theo hình thức đào tạo dựa trên công việc (on the job training). Người được đào tạo sẽ được học và được hướng dẫn từ những chuyên gia giỏi nhất, có kinh nghiệm nhất trong tổ chức. Hình thức này cũng rõ ràng tiết kiệm được chi phí đào tạo cho doanh nghiệp. Việc cạnh tranh trên thị trường không chỉ về sản phẩm, dịch vụ mà còn trong việc giữ chân các nhân viên giỏi. Các chương trình đào tạo của công ty bắt buộc phải đổi mới trong thời kỳ chuyển đổi số khi mỗi nhân viên đều phải cần được đào tạo các kỹ năng số để đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao trong kỷ nguyên của công nghệ.

14.2.6. Hoạt động dịch vụ chăm sóc khách hàng

Một chiến lược chăm sóc khách hàng hiệu quả luôn mang lại những lợi ích to lớn cho công ty. KSF đang và sẽ tiếp tục mô hình CRM - quản lý và chăm sóc khách hàng toàn diện trên cơ sở quản lý dữ liệu, giúp giảm thiểu đi quá trình lưu trữ hay đánh giá hồ sơ khách hàng bằng giấy tờ. KSF đặt ra những chỉ tiêu để kiểm soát phản hồi khách hàng để đánh giá hiệu quả phối hợp hoạt động của các phòng ban. Mạng lưới liên kết chặt chẽ của công ty với các đối tác chiến lược cùng cung cấp giá trị cho khách hàng là một nguồn lợi thế cạnh tranh lớn. Công ty luôn chú trọng xây dựng mối quan hệ với khách hàng, từ đó tạo ra sự trung thành và giữ chân khách hàng bởi chính điều đó ảnh hưởng đến doanh thu của công ty.

14.2.7. Xây dựng mạng lưới chi nhánh

Để đảm bảo cơ sở hạ tầng cao cấp với công nghệ đồng bộ, hệ thống mạng lưới của công ty sẽ liên tục được mở rộng tại các tỉnh thành trọng yếu trên toàn quốc với trang thiết bị, nền tảng công nghệ hiện đại, nhằm tăng cường nhận diện và cơ hội tiếp xúc với khách hàng.

14.2.8. Các hoạt động quản trị doanh nghiệp, tiếp thị sản phẩm

Bên cạnh các chiến lược liên quan đến hoạt động kinh doanh, KSF cũng đặc biệt chú trọng đến các hoạt động nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, tối ưu chi phí, gia tăng lợi nhuận như:

- **Xây dựng hệ thống quản trị nội bộ**

Công ty chú trọng công tác xây dựng hệ thống quản trị nội bộ trên nền tảng công nghệ 4.0 cho phép các đơn vị, bộ phận tương tác, kết nối đồng bộ ở mọi lúc, mọi nơi thông qua các thiết bị di động, máy tính kết nối internet... để công việc phối hợp một cách xuyên suốt, ngày một nâng cao chất lượng sản phẩm - dịch vụ, rút ngắn tiến độ sản xuất.

- **Xây dựng chiến dịch tiếp thị - bán hàng hiệu quả**

Nhằm thúc đẩy các hoạt động kinh doanh mũi nhọn trên cả thị trường trong nước và quốc tế, KSF chủ động và tăng cường hợp tác chiến lược với các đơn vị Truyền thông và Marketing hàng đầu giúp nâng tầm thương hiệu trên thị trường. Không chỉ tập trung xây dựng các chiến dịch Marketing cho các sản phẩm Tài chính - Công nghệ - BĐS, mà còn đẩy mạnh hình ảnh thương hiệu, khẳng định uy tín và chất lượng dịch vụ của KSF đối với khách hàng.

Tính đến 30/6/2021, DTT và LNST của Công ty lần lượt đạt là 689 tỷ đồng và 225 tỷ đồng tương ứng với 33,4% kế hoạch doanh thu thuần và 58,4% kế hoạch LNST năm 2021. Như vậy 6 tháng đầu năm 2021, KSF đã hoàn thành vượt 50% kế hoạch LNST cả năm mặc dù doanh thu thuần mới chỉ đạt hơn 1/3 kế hoạch đề ra cho cả năm 2021, cho thấy hiệu quả trong hoạt động kinh doanh của Công ty đã dần được cải thiện. Như vậy, với kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ tốt hơn trong giai đoạn cuối năm, cùng với việc đẩy mạnh phát triển hoạt động kinh doanh thì KFS hoàn toàn có thể hoàn thành và vượt kế hoạch kinh doanh năm 2021 đã đề ra.

14.3. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Việc tăng vốn điều lệ của Công ty trình thông qua tại Đại hội đồng cổ đông trên cơ sở cân nhắc dựa trên những yếu tố sau:

- Phù hợp với chiến lược kinh doanh, chu kỳ phát triển, các yếu tố vĩ mô: việc tăng vốn phải đảm bảo nhu cầu vốn của Công ty trong từng thời kỳ, ưu tiên tận dụng các cơ hội mở rộng quỹ đất, phát triển dự án,...

- Đảm bảo quyền lợi cổ đông.

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 của KFS đã thông qua việc phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng để tăng vốn điều lệ như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu chào bán: 50.000.000 (Năm mươi triệu) cổ phiếu.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 500.000.000.000 (Năm trăm tỷ) đồng.
- Hình thức chào bán: Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Đối tượng chào bán: Là tổ chức, cá nhân trong nước có nhu cầu mua cổ phần Công ty.
- Điều kiện chuyển nhượng: Toàn bộ cổ phần chào bán ra công chúng được tự do chuyển nhượng.
- Mục đích chào bán: Tăng quy mô vốn chủ sở hữu để cơ cấu nợ các khoản nợ vay và bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Đến ngày 25/08/2021, KSF đã hoàn thành việc chào bán cổ phiếu ra công chúng nâng vốn điều lệ thực góp của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt đã tiến hành thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho VFS và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm qua, năng lực của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance, dự báo tình hình kinh tế và ngành trong thời gian tới, Công ty Cổ phần Chứng khoán Nhất Việt cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance là có thể đạt được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty không có những biến động bất thường và bất khả kháng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Bên cạnh đó, kế hoạch lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết và triển khai, các dự án đang được triển khai xây dựng đúng tiến độ.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Không có.

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng

3. Tổng số lượng chứng khoán niêm yết

300.000.000 cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức đăng ký niêm yết

Danh sách cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng của cổ đông theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc Hội đồng quản trị bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ” như sau:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu sở hữu hiện tại	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết (100% SLCP sở hữu)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng tiếp theo (50% SLCP sở hữu)
1	Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	162.721.860	162.721.860	81.360.930
2	Đỗ Thị Định	TV HĐQT kiêm TGD	12.721.860	12.721.860	6.360.930

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Số lượng cổ phiếu sở hữu hiện tại	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết (100% SLCP sở hữu)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong 6 tháng tiếp theo (50% SLCP sở hữu)
3	Phan Ích Long	TV HĐQT kiêm PTGD	321.860	321.860	160.930
4	Nguyễn Thanh Hưng	Thành viên HĐQT	221.860	221.860	110.930
5	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Trưởng BKS	221.860	221.860	110.930
6	Phạm Văn Trọng	Thành viên BKS	231.860	231.860	115.930
7	Lê Hoàng Nam	Phó Tổng GD	221.860	221.860	110.930
8	Nguyễn Thùy Nguyên	Phó Tổng GD	226.860	226.860	113.430
9	Đỗ Thị Thu Hương	Giám đốc Tài chính	221.860	221.860	110.930
10	Trần Thị Hằng	Kế toán trưởng	222.860	222.860	111.430
11	Nguyễn Thị Xuân Mỹ	Người phụ trách quản trị công ty	221.860	221.860	110.930
	Tổng cộng		177.556.460	177.556.460	88.778.230

(Nguồn: CTCP Tập đoàn KSFinance)

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phần KSF dự kiến là giá được tính toán dựa trên 3 phương pháp:

- Giá trị sổ sách trên một cổ phiếu (BVPS).
- Hệ số Giá cổ phần trên Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B).

- Hệ số Giá cổ phần trên Thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E).

5.1. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 Cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

5.2. Phương pháp hệ số Giá cổ phần trên Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (P/B)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu KSF được tính theo công thức:

$$P = \text{BVPS} \times \text{P/B bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)
- BVPS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu
- P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các công ty trong ngành bất động sản xét thấy có cùng thị trường hoạt động, mô hình hoạt động kinh doanh và đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

5.3. Phương pháp Hệ số Giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E)

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu KSF được tính theo công thức:

$$P = \text{EPS} \times \text{P/E bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: Thu nhập của cổ phiếu thường (đồng/cổ phiếu)
- P/E bình quân: là giá chia cho thu nhập của cổ phiếu thường được tham chiếu từ các công ty trong ngành bất động sản xét thấy có cùng thị trường hoạt động, mô hình hoạt động kinh doanh và đang niêm yết trên thị trường chứng khoán.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: 0%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật:

Hiện nay, KSF đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 31/08/2021. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh

doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký kinh doanh Quốc gia theo đường link : <https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/>.

Tham chiếu các quy định về Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục IV – Luật Đầu tư 2020, Danh mục ngành nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài tại Phụ lục I – Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, dữ liệu điện tử tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://vietnaminvest.gov.vn/> và căn cứ vào các quy định của pháp luật liên quan về chứng khoán và pháp luật chuyên ngành để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định của pháp luật đầu tư, pháp luật có liên quan về điều ước quốc tế. Theo đó, KSF được xác định là có một số ngành nghề kinh doanh đã đăng ký thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
1	Phá dỡ	4311	50%
2	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động rà phá bom mìn và các hoạt động tương tự)	4312	50%
3	Lắp đặt hệ thống điện	4321	50%
4	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329	50%
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	50%
6	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	50%
7	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810 (Chính)	50%
8	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	6820	50%
9	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510	100%
10	Xây dựng nhà để ở	4101	50%

STT	Tên ngành	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa
11	Xây dựng nhà không để ở	4102	50%
12	Xây dựng công trình điện	4221	50%
13	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	50%
15	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	50%
16	Xây dựng công trình công ích khác	4229	50%
17	Xây dựng công trình thủy	4291	50%
18	Xây dựng công trình khai khoáng	4292	50%
19	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	50%
20	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	50%
21	Xây dựng công trình đường sắt	4211	50%
22	Xây dựng công trình đường bộ	4212	50%
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322	50%
24	Quảng cáo (Loại trừ quảng cáo thuốc lá)	7310	50%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance hiện nay là 0% vốn điều lệ.

7. Các loại thuế liên quan

7.1. Đối với Công ty:

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành Công ty đang áp dụng là 20%.

b. Thuế giá trị gia tăng (VAT):

Thuế Giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất thuế giá trị gia tăng Công ty đang áp dụng là 10%.

c. Các loại thuế khác và lệ phí khác:

Công ty kê khai và nộp theo quy định hiện hành.

7.2. Đối với nhà đầu tư, cổ đông của Công ty:

a. Nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12 ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành thì thuế TNCN từ hoạt động giao dịch chứng khoán gồm:

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.

Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.

Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0.1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.

Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

- Thu nhập từ cổ tức

Thông tư số 111/2013/TT-BTC quy định thu nhập của cá nhân từ cổ tức được xem là thu nhập chịu thuế.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.

Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Nhà đầu tư tổ chức

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

- **Thu nhập từ cổ tức:**

Được miễn thuế theo quy định tại khoản 6, Điều 4 Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, P. Láng Hạ, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 7105 0000

Fax: (024) 6288 5678

Website: www.deloitte.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT

Địa chỉ: Lầu 1, 117-119-121 Nguyễn Du, Phường Bến Thành, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 6255 6586

Fax: (028) 6255 6580

Email: customercare@vfs.com.vn

Website: <https://www.vfs.com.vn/>

VII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ Công ty.
- 3. Phụ lục III:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2019, Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và Công ty mẹ năm 2020, Báo cáo tài chính hợp nhất và Công ty mẹ soát xét bán niên năm 2021.
- 5. Phụ lục V:** Báo cáo về những tranh chấp pháp luật.
- 6. Phụ lục VI:** Các phụ lục khác.

Hà Nội, ngày .11. tháng .9... năm 2021

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



ĐỖ ANH TUẤN

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ THỊ ĐỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ HẰNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN THỊ THANH HUYỀN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NHẤT VIỆT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Anh Thắng
TRẦN ANH THẮNG



Trần Anh Thắng