

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**  
(Trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng)  
(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

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

**Hội đồng Quản trị**

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

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Đỗ Thị Định**  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022



Số: 0661 /VN1A-HN BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2018-001-1

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 01 tháng 3 năm 2022

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4370-2018-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>6.873.926.495.743</b>	<b>7.220.581.884.671</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>377.035.349.830</b>	<b>80.572.372.075</b>
1. Tiền	111		327.035.349.830	78.172.372.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	2.400.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.056.677.700.000</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	941.177.700.000	-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	115.500.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>5.004.545.561.619</b>	<b>6.614.541.995.017</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	177.766.139.052	277.922.935.767
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	3.000.546.951.719	3.148.812.768.576
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	1.680.334.630.757	519.826.632.688
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	148.767.791.615	2.667.979.657.986
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.869.951.524)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>374.640.018.649</b>	<b>433.370.810.679</b>
1. Hàng tồn kho	141		374.640.018.649	434.541.002.661
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.170.191.982)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>61.027.865.645</b>	<b>92.096.706.900</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	20.502.515.360	72.456.186.436
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		39.074.184.977	14.451.243.821
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	1.451.165.308	5.189.276.643
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.404.736.783.159</b>	<b>3.964.951.403.395</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>995.691.760.454</b>	<b>990.068.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	11	995.691.760.454	990.068.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>52.831.570.847</b>	<b>1.000.000.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	33.653.170.921	-
- Nguyên giá	222		37.747.581.491	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.094.410.570)	(45.445.455)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	19.178.399.926	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		21.972.334.272	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.793.934.346)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>175.514.284.650</b>	<b>260.599.122.731</b>
- Nguyên giá	231		308.867.806.878	265.722.842.453
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(133.353.522.228)	(5.123.719.722)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.827.091.876.219</b>	<b>2.031.356.214.687</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	1.827.091.876.219	2.031.356.214.687
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>19</b>	<b>252.812.141.912</b>	<b>554.153.042.249</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252		-	394.153.042.249
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	160.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.187.858.088)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>100.795.149.077</b>	<b>127.775.023.728</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	100.795.149.077	127.775.023.728
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>10.278.663.278.902</b>	<b>11.185.533.288.066</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.033.159.228.283</b>	<b>9.303.391.064.071</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.067.326.026.692</b>	<b>5.863.933.511.073</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	204.560.214.153	330.300.317.704
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	460.035.124.911	518.927.664.387
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	173.713.809.379	63.709.981.546
4. Phải trả người lao động	314		53.451.901.674	16.344.127.685
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	469.248.703.508	797.756.070.358
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	77.450.114.080	13.166.955.504
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	513.338.195.060	175.785.062.676
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.115.527.963.927	3.947.943.331.213
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>965.833.201.591</b>	<b>3.439.457.552.998</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	18.935.299.488	10.062.280.235
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	4.625.000.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	940.670.474.093	3.429.395.272.763
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.602.428.010	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.245.504.050.619</b>	<b>1.882.142.223.995</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>28</b>	<b>6.245.504.050.619</b>	<b>1.882.142.223.995</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		51.959.563.213	(1.317.377.797.821)
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		765.387.248.909	408.496.303.768
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		408.496.303.768	206.791.300.034
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		356.890.945.141	201.705.003.734
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.428.157.238.497	291.023.718.048
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> <b>(440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>10.278.663.278.902</b>	<b>11.185.533.288.066</b>

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.241.489.752.556	1.448.982.148.304
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.241.489.752.556	1.448.982.148.304
3. Giá vốn hàng bán	11	32	783.277.886.998	1.098.678.985.390
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		458.211.865.558	350.303.162.914
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	620.687.246.287	507.969.640.273
6. Chi phí tài chính	22	35	284.274.878.622	294.850.349.556
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		244.755.892.709	244.715.381.681
7. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		(18.778.703.540)	(5.955.457.751)
8. Chi phí bán hàng	25	36	64.308.526.586	183.729.366.748
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	120.186.099.164	42.045.999.297
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		591.350.903.933	331.691.629.835
11. Thu nhập khác	31		3.429.961.284	2.431.651.230
12. Chi phí khác	32		3.807.385.585	11.904.164.212
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	37	(377.424.301)	(9.472.512.982)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		590.973.479.632	322.219.116.853
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	175.477.822.455	59.012.322.083
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		415.495.657.177	263.206.794.770
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		367.719.511.773	201.705.003.734
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.776.145.404	61.501.791.036
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	1.374	807

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022

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




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	590.973.479.632	322.219.116.853
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	129.918.424.154	4.963.573.363
Các khoản dự phòng	03	5.490.045.640	(6.588.701.376)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(589.424.648.063)	(334.070.484.815)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	260.859.818.799	275.780.778.444
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	397.817.120.162	262.304.282.469
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.740.645.299.085	(1.025.392.777.523)
Thay đổi hàng tồn kho	10	59.900.984.012	(126.686.083.348)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	460.534.239.606	244.804.398.848
Thay đổi chi phí trả trước	12	149.787.574.108	257.101.239.930
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(241.802.412.041)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(378.225.210.431)	(185.928.227.699)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(34.287.415.830)	(40.191.741.909)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.154.370.178.671	(613.988.909.232)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(422.653.413.301)	(494.110.225.468)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		1.890.282.983	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.177.079.184.689)	(830.070.202.650)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	897.587.506.149	467.320.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.237.871.543.582)	(2.505.482.275.038)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.742.058.731.054	1.205.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	217.012.215.440	666.722.901
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(979.055.405.946)	(2.156.675.680.255)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	500.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	838.656.510.998	2.337.731.492.412
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.217.508.305.968)	(243.637.382.871)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.878.851.794.970)	2.094.094.109.541
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	296.462.977.755	(676.570.479.946)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	80.572.372.075	757.142.852.021
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	377.035.349.830	80.572.372.075

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 579 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 493 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty và các công ty con bao gồm đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh chứng khoán.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm:

- Đầu tư và xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.
- Xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng.
- Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán và bảo lãnh phát hành chứng khoán.

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

***Bán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart***

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

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

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

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

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

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

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

#### **Thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake**

Theo Hợp đồng mua Chuyển nhượng phần vốn góp số 1911/2021/HĐCNVPG ngày 19 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty (Bên bán) và bà Nguyễn Thùy Linh (Bên mua), Công ty đã chuyển nhượng 20,01% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa sang cho bà Nguyễn Thùy Linh với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần TNHH Diamond Westlake không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

#### **Mua Công ty Cổ phần Chứng khoán KS**

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 50,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, chi tiết như sau:

- Nhận chuyển nhượng 19% cổ phần từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt (Bên bán) theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 01/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 với giá chuyển nhượng là 190.036.180.000 VND.
- Nhận chuyển nhượng 31,99% cổ phần từ Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải (Bên bán) theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 02/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 với giá chuyển nhượng là 320.056.270.000 VND.

Công ty Cổ phần Chứng khoán KS trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 50,99%.

#### **Ảnh hưởng của COVID-19**

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình này.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

**Ước tính kế toán**

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

### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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

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

### Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### *Các khoản cho vay*

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

#### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

#### *Nợ phải thu*

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

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

### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của các dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside") và tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine City Sài Gòn") và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine City Sài Gòn.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc thành phẩm bất động sản của dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

### **Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm chi phí xây dựng và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>Số năm</b>
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Khác	5

### **Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Chương trình phần mềm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ ba đến năm năm.

### **Thuê tài sản**

Tất cả các khoản thuê tại Công ty được xem là thuê hoạt động.

### **Công ty là bên cho thuê**

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê trừ khi đáp ứng điều kiện được ghi nhận doanh thu một lần theo quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City 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 là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

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

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm công cụ, dụng cụ xuất dùng và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.



### **Trái phiếu phát hành**

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

### **Ghi nhận doanh thu**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Dự án Sunshine Riverside và dự án Sunshine City Sài Gòn mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

Trong năm, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

***Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán***

Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán bao gồm doanh thu từ hoạt động môi giới chứng khoán; lưu ký chứng khoán; tư vấn đầu tư; bảo lãnh, đại lý phát hành chứng khoán và các hoạt động khác.

***Hoạt động môi giới chứng khoán cho nhà đầu tư và hoạt động lưu ký chứng khoán***

Doanh thu hoạt động môi giới chứng khoán và hoạt động lưu ký chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Hoạt động tư vấn đầu tư***

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Hoạt động bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành chứng khoán***

Doanh thu hoạt động bảo lãnh phát hành và đại lý phát hành chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hoàn thành việc thông báo kết quả phát hành chứng khoán.

***Doanh thu khác***

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dồn tích.

Các khoản doanh thu liên quan đến nhiều kỳ kế toán được ghi nhận theo tiến độ hoàn thành hoặc phân bổ theo đường thẳng trong thời gian cung cấp dịch vụ. Giá trị chưa phân bổ được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất.

***Doanh thu hoạt động tài chính***

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

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay và lãi suất áp dụng.

### **Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm khoản tiền phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng được ghi nhận như một khoản doanh thu chưa thực hiện tại thời điểm bàn giao căn hộ cho khách hàng và định kỳ phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo kỳ hạn áp dụng chính sách miễn phí phí dịch vụ quản lý tòa nhà.

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG**

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 22 tháng 11 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 50,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt và Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải. Theo đó, Công ty Cổ phần Chứng khoán KS trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,99%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS tại ngày mua được trình bày như sau:

	<u>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</u>
	<u>VND</u>
<b>Tài sản</b>	
Tiền	282.220.906.418
Đầu tư tài chính ngắn hạn	699.375.287.959
Các khoản phải thu ngắn hạn	227.384.774.858
Tài sản ngắn hạn khác	65.252.750.546
Tài sản cố định	7.941.574.119
Tài sản dài hạn khác	7.137.111.585
	<u><b>1.289.312.405.485</b></u>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	208.274.900.493
	<u><b>208.274.900.493</b></u>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>1.081.037.504.992</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	529.814.058.411
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c]	(41.130.996.581)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]</b>	<u><b>510.092.450.000</b></u>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	282.220.906.418
Tiền chi để mua công ty con	(510.092.450.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>	<u><b>(227.871.543.582)</b></u>

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.797.522.907	1.056.239.015
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	325.237.826.923	77.116.133.060
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	2.400.000.000
	<u><b>377.035.349.830</b></u>	<u><b>80.572.372.075</b></u>

(\*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - PGD Phạm Hùng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm.

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND	Giá gốc	Giá trị hợp lý	VND
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	135.781.216.200	Dự phòng	-	-	-
Công ty cổ phần Xây dựng SCG (i)	87.375.300.000	135.781.216.200	-	-	-	-
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	341.128.200.000	-	-	-	-	-
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	512.674.200.000	-	-	-	-	-
	<b>941.177.700.000</b>					

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính 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 vào các công ty chưa niêm yết này.

7. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	115.500.000.000	115.500.000.000	-	-
	<b>115.500.000.000</b>	<b>115.500.000.000</b>		

(\*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa với lãi suất 5,1%/năm.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	122.815.405.592	274.553.219.841		
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	49.275.268.285	-		
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.675.465.175	3.369.715.926		
	<b>177.766.139.052</b>	<b>277.922.935.767</b>		
<b>Trong đó:</b>				
- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	47.709.980.414	68.682.348.692		

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (*)	2.576.894.775.249	2.635.282.167.043		
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (**)	221.120.975.000	270.000.000.000		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (**)	188.525.411.000	230.000.000.000		
Khác	14.005.790.470	13.530.601.533		
	<b>3.000.546.951.719</b>	<b>3.148.812.768.576</b>		
<b>Trong đó:</b>				
- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	2.577.894.775.249	2.906.520.481.616		

(\*) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần 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, thành phố Hồ Chí Minh.

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

**10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	960.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Great Point (ii)	658.820.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (i)	60.572.000.000	-
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	942.630.757	-
Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh	-	478.326.632.688
Bà Vũ Thị Huệ	-	41.500.000.000
	<b><u>1.680.334.630.757</u></b>	<b><u>519.826.632.688</u></b>

**Trong đó:**

- Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) 960.000.000.000 -

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

(ii) Phản ánh các khoản cho Công ty Cổ phần Great Point vay theo Hợp đồng số 011221/HDCV/DIC-GP ngày 29 tháng 12 năm 2021 với lãi suất cho vay là 12,5%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2021.

**11. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc mua cổ phần (i)	140.000.000.000	1.040.572.000.000
Phải thu về cổ tức	1.908.147.256	-
Phải thu về lãi cho vay	451.246.575	34.772.527.185
Tạm ứng	440.050.000	1.010.914.034
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
Phải thu về ủy thác đầu tư	-	329.000.000.000
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	28.639.539.020
Phải thu ngắn hạn khác	5.968.347.784	14.899.086.992
	<b><u>148.767.791.615</u></b>	<b><u>2.667.979.657.986</u></b>

**b. Dài hạn**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (ii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	5.288.535.193	-
Phải thu dài hạn khác	335.225.261	-
	<b><u>995.691.760.454</u></b>	<b><u>990.068.000.000</u></b>

**Trong đó:**

- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) 3.731.285.018 2.222.619.216.767

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

STT	Đối tượng nhận đặt cọc	Cổ phần của Công ty	Dự án đầu tư	Địa điểm triển khai	Tổng diện tích đất (m2)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc cuối năm (VND)	Số tiền đặt cọc đầu năm (VND)
1	Nguyễn Xuân Lượng (*)	Công ty Cổ phần Wonderland	Sunshine Crystal River	Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội	50.850	5,00	950.000	95.000.000.000	-	60.572.000.000
2	Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Sunshine Golden River	Tây Hồ Tây - Hà Nội	9.004	48,00	9.600.000	960.000.000.000	-	960.000.000.000
3	Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và ông Dương Văn Phúc (**)	Công ty TNHH Phát triển S.I	Sân Golf Hòn Rơm	Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận	196.948	100,00	-	900.000.000.000	140.000.000.000	20.000.000.000
								<b>1.955.000.000.000</b>	<b>140.000.000.000</b>	<b>1.040.572.000.000</b>

(\*) Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã phân loại khoản đặt cọc mua cổ phần cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng thành khoản phải thu về cho vay với điều khoản được ưu tiên chuyển đổi thành khoản mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.

(\*\*) Ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty đã thanh toán thêm 100 tỷ VND cho ông Dương Văn Phúc để thực hiện nhận chuyển nhượng 40% cổ phần Công ty TNHH Phát triển S.I theo phụ lục hợp đồng số 07/2021/PT-SI ngày 06 tháng 01 năm 2022. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I. tại ngày 13 tháng 01 năm 2022 (Xem thuyết minh số 43).

(ii) 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.

12. HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (*)	374.029.268.650	-	434.306.745.904	(1.170.191.982)	
Hàng hóa	610.749.999	-	234.256.757	-	
	<b>374.640.018.649</b>	<b>-</b>	<b>434.541.002.661</b>	<b>(1.170.191.982)</b>	

(\*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho do giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính cao hơn giá gốc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: trích lập dự phòng 1.170.191.982 VND).

Chi tiết thành phẩm bất động sản theo công trình/dự án như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
Dự án Sunshine City Sài Gòn	299.727.887.844	-	346.550.563.881	-
Dự án Sunshine Riverside	74.301.380.806	-	87.756.182.023	-
	<b>374.029.268.650</b>	<b>-</b>	<b>434.306.745.904</b>	<b>-</b>

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
Dự án Sunshine City Sài Gòn	155.275.499.703	-	216.421.626.685	-
	<b>155.275.499.703</b>	<b>-</b>	<b>216.421.626.685</b>	<b>-</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị thành phẩm bất động sản của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Dự phòng	VND	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	10.640.183.308	-	50.655.385.082	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	3.030.580.433	-	15.969.806.495	-
Chi phí quà tặng (i)	2.700.430.000	-	5.472.453.618	-
Chi phí trả trước khác	4.131.321.619	-	358.541.241	-
	<b>20.502.515.360</b>	<b>-</b>	<b>72.456.186.436</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	99.524.072.281	-	127.775.023.728	-
Chi phí khác	1.271.076.796	-	-	-
	<b>100.795.149.077</b>	<b>-</b>	<b>127.775.023.728</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất và chi phí quà tặng được Công ty ghi nhận cho các hợp đồng bán căn hộ tại các dự án. Các chi phí này được theo dõi trên tài khoản chi phí trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu ghi nhận tương ứng.



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

	Số đầu năm	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.189.276.643	-	-	(4.016.202.073)	1.173.074.570
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	62.053.211	62.053.211
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	719.632.237	935.669.764	216.037.527
	<b>5.189.276.643</b>	<b>-</b>	<b>719.632.237</b>	<b>(3.018.479.098)</b>	<b>1.451.165.308</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
Thuế giá trị gia tăng	11.505.345.689	2.607.813.327	58.454.970.666	68.755.391.661	3.812.738.021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.083.153.173	(30.667.369.379)	175.477.822.455	38.303.617.903	157.589.988.346
Thuế thu nhập cá nhân	1.121.482.684	6.123.694.825	17.404.422.018	12.338.516.515	12.311.083.012
Thuế khác	-	(269.629.096)	269.629.096	-	-
	<b>63.709.981.546</b>	<b>(22.205.490.323)</b>	<b>251.606.844.235</b>	<b>119.397.526.079</b>	<b>173.713.809.379</b>

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	45.445.455	-	-	45.445.455
Tăng trong năm	574.105.455	32.166.297.637	687.250.000	33.427.653.092
Tăng do hợp nhất kinh doanh	4.196.376.581	1.836.363.636	108.122.727	6.140.862.944
Tăng khác	-	23.636.364	-	23.636.364
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(1.844.570.909)	-	(1.890.016.364)
Số dư cuối năm	<b>4.770.482.036</b>	<b>32.181.726.728</b>	<b>795.372.727</b>	<b>37.747.581.491</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	45.445.455	-	-	45.445.455
Khấu hao trong năm	174.853.127	1.194.372.274	6.384.321	1.375.609.722
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.457.217.157	136.764.326	132.919.193	2.726.900.677
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(8.099.829)	-	(53.545.284)
Số dư cuối năm	<b>2.632.070.285</b>	<b>1.323.036.771</b>	<b>139.303.514</b>	<b>4.094.410.570</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-
Tại ngày cuối năm	<b>2.138.411.751</b>	<b>30.858.689.957</b>	<b>656.069.213</b>	<b>33.653.170.921</b>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 45.445.455 VND).

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	1.000.000.000
Tăng trong năm	13.963.800.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	7.008.534.272
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>21.972.334.272</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	313.011.926
Tăng do hợp nhất kinh doanh	2.480.922.420
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.793.934.346</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	1.000.000.000
Tại ngày cuối năm	19.178.399.926

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	229.085.551.433	36.637.291.020	265.722.842.453
Tăng trong năm	29.557.230.788	13.587.733.637	43.144.964.425
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>258.642.782.221</b>	<b>50.225.024.657</b>	<b>308.867.806.878</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	1.593.119.502	3.530.600.220	5.123.719.722
Khấu hao trong năm	82.080.364.623	46.149.437.883	128.229.802.506
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>83.673.484.125</b>	<b>49.680.038.103</b>	<b>133.353.522.228</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	227.492.431.931	33.106.690.800	260.599.122.731
Tại ngày cuối năm	174.969.298.096	544.986.554	175.514.284.650

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Chi tiết bất động sản đầu tư theo dự án như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Hao mòn VND	Giá trị còn lại VND
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn	175.782.929.461	4.231.811.259	171.551.118.202	179.214.875.858	325.523.943	178.889.351.915
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside	133.084.877.417	129.121.710.969	3.963.166.448	86.507.966.595	4.798.195.779	81.709.770.816
	<b>308.867.806.878</b>	<b>133.353.522.228</b>	<b>175.514.284.650</b>	<b>265.722.842.453</b>	<b>5.123.719.722</b>	<b>260.599.122.731</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, 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 giá trị bất động sản đầu tư của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

**18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Sunshine City Sài Gòn (*)	1.827.091.876.219	1.957.983.562.828
Dự án Sunshine Riverside	-	73.372.651.859
	<b><u>1.827.091.876.219</u></b>	<b><u>2.031.356.214.687</u></b>

(\*) 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 26 và 27, 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.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	-	-	<b>400.108.500.000</b>	<b>394.153.042.249</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	-	-	400.108.500.000	394.153.042.249
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>(2.187.858.088)</b>	<b>160.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.187.858.088)	160.000.000.000	-

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake.
- (ii) Trong năm, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn góp) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m<sup>2</sup> tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	114.873.304.717	114.873.304.717	96.232.222.637	96.232.222.637
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.241.830.000	14.241.830.000	16.010.028.000	16.010.028.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	24.777.737.851	24.777.737.851
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	3.933.148.602	3.933.148.602	19.096.084.402	19.096.084.402
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	-	-	43.821.918.998	43.821.918.998
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	-	-	18.242.437.268	18.242.437.268
Các đối tượng khác	61.015.988.983	61.015.988.983	112.119.888.548	112.119.888.548
	<b>204.560.214.153</b>	<b>204.560.214.153</b>	<b>330.300.317.704</b>	<b>330.300.317.704</b>
<b>Trong đó:</b>				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)	140.651.760.760	140.651.760.760	181.171.188.207	181.171.188.207

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (i)	312.705.798.300	-
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn	138.269.088.172	484.560.199.848
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	4.415.518.439	34.367.464.539
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	4.644.720.000	-
	<b>460.035.124.911</b>	<b>518.927.664.387</b>
<b>Trong đó:</b>		
Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	317.350.518.300	-

(i) Phản ánh khoản trả trước từ nhà thầu chính của dự án Khu vườn sinh thái Cẩm Đình-Hiệp Thuận theo Hợp đồng số 0510/HĐTC/SSH-PT ngày 05 tháng 10 năm 2020, dự án này do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư và Công ty đóng vai trò nhà thầu phụ.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số cuối năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	449.355.029.132	662.390.969.038
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	17.379.068.790	85.960.679.602
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	1.623.018.080	44.460.435.830
Khác	891.587.506	4.943.985.888
	<b>469.248.703.508</b>	<b>797.756.070.358</b>
<b>Trong đó:</b>		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	380.515.159.360	626.245.761.417

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	68.887.156.308	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	8.562.957.772	13.166.955.504
	<b>77.450.114.080</b>	<b>13.166.955.504</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	18.935.299.488	10.062.280.235
	<b>18.935.299.488</b>	<b>10.062.280.235</b>

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (i)	260.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	144.899.150.784	14.574.532.722
Kinh phí bảo trì (iii)	75.620.318.822	62.457.486.605
Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán	9.502.641.912	
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv)	6.950.041.121	22.810.819.380
Phải trả phí giao dịch chứng khoán	4.792.413.741	
Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	19.913.359.174
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.121.041.095
Các khoản phải trả khác	10.923.628.680	27.907.823.700
	<b>513.338.195.060</b>	<b>175.785.062.676</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.625.000.000	-
	<b>4.625.000.000</b>	-
<b>Trong đó:</b>		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 41)	144.912.550.784	74.639.678.299

(i) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh ("Bình Minh") theo Hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản số 1/2020/HĐMG/DIC-BM. Theo đó, Bình Minh đặt cọc cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty để được độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới cho 42 căn hộ tại tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn.

(ii) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn ("Sunshine Sài Gòn") trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng chuyển cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

(iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iv) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 07 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các thành phẩm bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm				Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm do thoái vốn	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
		VND			VND		VND	
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.047.022.973.428</b>	<b>1.047.022.973.428</b>	<b>(274.000.000.000)</b>	<b>641.111.186.137</b>	<b>804.375.241.853</b>	<b>609.758.917.712</b>	<b>609.758.917.712</b>	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	698.372.973.428	698.372.973.428	-	467.098.302.245	729.725.241.853	435.746.033.820	435.746.033.820	
(i)								
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain (ii)	-	-	-	114.012.883.892	-	114.012.883.892	114.012.883.892	
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iii)	-	-	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	274.000.000.000	274.000.000.000	(274.000.000.000)	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	74.650.000.000	74.650.000.000	-	-	74.650.000.000	-	-	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>1.085.624.056.600</b>	<b>1.085.624.056.600</b>	<b>(840.430.760.000)</b>	<b>724.008.813.730</b>	<b>463.433.064.115</b>	<b>505.769.046.215</b>	<b>505.769.046.215</b>	
(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)								
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>998.930.987.348</b>	<b>998.930.987.348</b>	<b>-</b>	<b>1.069.012.652</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Trái phiếu đến kỳ hạn</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>-</b>	<b>17.634.686.163</b>	<b>834.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)								
	<b>3.947.943.331.213</b>	<b>3.947.943.331.213</b>	<b>(1.114.430.760.000)</b>	<b>1.383.823.698.682</b>	<b>3.101.808.305.968</b>	<b>1.115.527.963.927</b>	<b>1.115.527.963.927</b>	

(i) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (“Dynamic Innovation”) - Công ty con của Công ty vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo 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 Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Dynamic Innovation được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Dynamic Innovation và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:

- Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine City Sài Gòn) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).

(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Công ty con của Công ty vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH Woori được Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain được bảo lãnh từ Ngân hàng TNHH Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên theo Hợp đồng vay số HĐCV-DN 01 ngày 30 tháng 12 năm 2021 với kỳ hạn cho vay là 364 ngày, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn bù đắp đầu tư và kinh doanh trái phiếu Chính phủ hoặc chứng chỉ tiền gửi. Khoản vay được trả vào thời điểm đáo hạn, lãi vay được trả hàng quý với lãi suất 1,44%/năm.

(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND, khoản vay này được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau sáu tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay với lãi suất 5,2%/năm.

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

	Số đầu năm				Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm do thoái vốn	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay dài hạn</b>	<b>4.515.019.329.363</b>	<b>4.515.019.329.363</b>	<b>(2.686.992.069.801)</b>	<b>197.545.324.861</b>	<b>579.133.064.115</b>	<b>1.446.439.520.308</b>	<b>1.446.439.520.308</b>	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	4.034.229.539.538	4.034.229.539.538	(2.686.992.069.801)	186.345.324.861	87.143.274.290	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	456.000.000.000	456.000.000.000	-	-	456.000.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	24.000.000.000	24.000.000.000	-	11.200.000.000	35.200.000.000	-	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289.789.825	289.789.825	-	-	289.789.825	-	-	
<b>Trái phiếu phát hành</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>816.365.313.837</b>	<b>-</b>	<b>17.634.686.163</b>	<b>834.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
	<b>5.331.384.643.200</b>	<b>5.331.384.643.200</b>	<b>(2.686.992.069.801)</b>	<b>215.180.011.024</b>	<b>1.413.133.064.115</b>	<b>1.446.439.520.308</b>	<b>1.446.439.520.308</b>	
<b>Trong đó:</b>								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.901.989.370.437	1.901.989.370.437				505.769.046.215	505.769.046.215	
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.085.624.056.600</i>	<i>1.085.624.056.600</i>				<i>505.769.046.215</i>	<i>505.769.046.215</i>	
<i>Trái phiếu phát hành</i>	<i>816.365.313.837</i>	<i>816.365.313.837</i>				-	-	
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	3.429.395.272.763	3.429.395.272.763				940.670.474.093	940.670.474.093	

(i) Số dư vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30 tháng 5 năm 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 đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 26.



- Đối với hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, 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 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.
- Đối với hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Lãi suất khoản vay 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.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Trong vòng một năm	505.769.046.215	1.901.989.370.437
Trong năm thứ hai	589.046.474.093	1.388.508.482.763
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	351.624.000.000	2.040.886.790.000
Sau năm năm	-	-
	<b><u>1.446.439.520.308</u></b>	<b><u>5.331.384.643.200</u></b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	505.769.046.215	1.901.989.370.437
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b><u>940.670.474.093</u></b>	<b><u>3.429.395.272.763</u></b>

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	-	206.791.300.034	-	2.706.791.300.034
Lợi nhuận trong năm	-	-	201.705.003.734	61.501.791.036	263.206.794.770
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung	-	(1.317.377.797.821)	-	229.521.927.012	(1.087.855.870.809)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>(1.317.377.797.821)</b>	<b>408.496.303.768</b>	<b>291.023.718.048</b>	<b>1.882.142.223.995</b>
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Trích quỹ khác (ii)	-	10.828.566.632	(10.828.566.632)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.719.511.773	47.776.145.404	415.495.657.177
Giảm do thoái công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (i)	-	41.130.996.581	-	529.814.058.410	570.945.054.991
Tăng do hợp nhất kinh doanh Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	-	-	1.848.113.550.926	1.848.113.550.926
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>51.959.563.213</b>	<b>765.387.248.909</b>	<b>2.428.157.238.497</b>	<b>6.245.504.050.619</b>

(i) Phản ánh khoản phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - 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 Công ty Cổ phần Chứng khoán KS và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 4.

(ii) Phản ánh khoản trích quỹ dự phòng tài chính và rủi ro nghiệp vụ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty.

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54%	1.625.000.000.000	65%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4%	125.000.000.000	5%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	42%	750.000.000.000	30%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>100%</b>

<b>Cổ phiếu</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>250.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>250.000.000</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>300.000.000</b>	<b>250.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>250.000.000</i>

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

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

**Tài sản thuê ngoài**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	8.118.821.090	829.215.999
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	31.038.284.360	3.316.863.996
Trên 5 năm	28.144.066.874	28.864.191.964
	<b>67.301.172.324</b>	<b>33.010.271.959</b>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Khoản tiền thuê 8.262,2 m<sup>2</sup> tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2020 là 720.125.090 VND/năm.

- Khoản tiền thuê Văn phòng có diện tích 65 m<sup>2</sup> tại Tầng 6, Tòa Trung tâm Tài chính - Thương mại Thái Nguyên, Số 64 Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thuê Văn phòng số 03/2021/HĐTN/XNK-CN ngày 25 tháng 7 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thái Nguyên. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 8 năm 2021 đến ngày 31 tháng 07 năm 2023. Đơn giá tiền thuê dựa theo thỏa thuận giữa hai bên. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 132.600.000 VND/năm

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 110 m<sup>2</sup> tại Tầng 1, Tòa nhà 2 tầng, đường Chu Văn An - TP Vinh Yên - Vinh Phúc theo Hợp đồng thuê văn phòng số 08/2021/HĐTN ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Thương mại và đầu tư Kim Cương Group. Thời hạn thuê từ ngày 15 tháng 10 năm 2021 đến ngày 15 tháng 10 năm 2023. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 240.000.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 95 m<sup>2</sup> tại Tầng 1, nhà LA-02, Khu đô thị và thương mại, Đường Nguyễn Đức Thắng, Phường Minh Nông, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ theo Hợp đồng thuê văn phòng số 01/HĐTVP ngày 01 tháng 8 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Ông Vương Quốc Thịnh. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 8 năm 2021 đến ngày 31 tháng 7 năm 2024. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 171.600.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 152 m<sup>2</sup> tại Tầng 1, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 125/2021/HĐTVP/SVN-KST1 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 882.816.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 633 m<sup>2</sup> tại Tầng 2, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 126/2021/HĐTVP/SVN-KST2 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 3.342.240.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 498 m<sup>2</sup> tại Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 127/2021/HĐTVP/SVN-KST6 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 2.629.440.000 VND/năm.

## 30. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
- Môi giới và kinh doanh chứng khoán
- Hoạt động thầu phụ
- Các hoạt động kinh doanh khác

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	6.318.523.518.550	1.451.556.578.760	409.646.386.000	-	8.179.726.483.310
Tài sản không phân bổ					2.098.936.795.592
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>6.318.523.518.550</b>	<b>1.451.556.578.760</b>	<b>409.646.386.000</b>	<b>-</b>	<b>10.278.663.278.902</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	3.344.611.596.414	299.831.972.033	312.705.798.300	-	3.957.149.366.747
Nợ phải trả không phân bổ					76.009.861.536
<b>Tổng cộng nợ phải trả</b>	<b>3.344.611.596.414</b>	<b>299.831.972.033</b>	<b>312.705.798.300</b>	<b>-</b>	<b>4.033.159.228.283</b>
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>	<b>Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản</b>	<b>Môi giới và kinh doanh chứng khoán</b>	<b>Hoạt động thầu phụ</b>	<b>Các hoạt động kinh doanh khác</b>	<b>Tổng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	6.926.673.637.684	-	500.000.000.000	-	7.426.673.637.684
Tài sản không phân bổ					3.758.859.650.382
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>6.926.673.637.684</b>	<b>-</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>11.185.533.288.066</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	9.211.364.915.897	-	-	-	9.211.364.915.897
Nợ phải trả không phân bổ					92.026.148.174
<b>Tổng cộng nợ phải trả</b>	<b>9.211.364.915.897</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.303.391.064.071</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	861.743.640.732	202.874.417.070	102.674.560.909	74.197.133.845	1.241.489.752.556
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(532.073.318.751)	(96.632.606.506)	(82.139.649.091)	(72.432.312.650)	(783.277.886.998)
Chi phí hoạt động bộ phận	(172.333.335.375)	(12.161.290.376)	-	-	(184.494.625.751)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>157.336.986.606</b>	<b>94.080.520.188</b>	<b>20.534.911.818</b>	<b>1.764.821.195</b>	<b>273.717.239.807</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	601.908.542.748
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(284.274.878.622)
Lỗ khác	-	-	-	-	(377.424.301)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>590.973.479.632</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(175.477.822.455)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>415.495.657.177</b>

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	1.448.982.148.304	-	-	-	1.448.982.148.304
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(1.098.678.985.390)	-	-	-	(1.098.678.985.390)
Chi phí hoạt động bộ phận	(225.775.366.045)	-	-	-	(225.775.366.045)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>124.527.796.869</b>	-	-	-	<b>124.527.796.869</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	502.014.182.522
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(294.850.349.556)
Lỗ khác	-	-	-	-	(9.472.512.982)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>					<b>322.219.116.853</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(59.012.322.083)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>					<b>263.206.794.770</b>



31. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	483.186.282.429	1.438.685.636.448
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư (i)	368.723.823.147	3.861.725.075
Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán	202.874.417.070	-
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	102.674.560.909	-
Doanh thu bán hàng	73.610.339.948	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	9.833.535.156	6.434.786.781
Doanh thu hoạt động khác	586.793.897	-
	<b>1.241.489.752.556</b>	<b>1.448.982.148.304</b>

**Trong đó**

- Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	656.820.230.793	81.008.030.317
---	-----------------	----------------

(i) Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm thuê lại 10.356,6 m<sup>2</sup> diện tích sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm	368.000.000.000	6.253.300.733
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	122.940.053.112	2.089.079.142
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>245.059.946.888</b>	<b>4.164.221.591</b>

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	384.654.026.246	1.089.987.978.912
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	124.323.515.190	1.063.896.115
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	96.632.606.506	-
Giá vốn thầu phụ	82.139.649.091	-
Giá vốn bán hàng	72.114.580.670	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	18.213.925.381	6.456.918.381
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.170.191.982)	1.170.191.982
Bảo hành công trình	1.602.428.010	-
Giá vốn khác	4.767.347.886	-
	<b>783.277.886.998</b>	<b>1.098.678.985.390</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phát triển bất động sản	325.494.553.116	1.027.329.540.830
Chi phí dịch vụ mua ngoài	55.523.461.721	175.687.342.212
Chi phí dự phòng	3.302.187.552	1.170.191.982
Chi phí nhân công	169.190.885.791	54.633.751.730
Chi phí khấu hao tài sản cố định	129.918.424.168	1.389.420.058
Chi phí khác	62.857.639.368	7.990.088.957
	<b>746.287.151.716</b>	<b>1.268.200.335.769</b>

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi chuyển nhượng cổ phần	421.425.758.005	328.200.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (i)	248.800.096.714	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Westlake (ii)	74.625.661.291	-
- Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài phát (iii)	98.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Sunshine AM	-	133.800.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam	-	194.400.000.000
Lãi từ hoạt động cho vay	164.173.573.415	4.757.136.689
Lãi tiền gửi	22.604.127.627	1.113.348.126
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	7.072.756.803	-
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (iv)	4.555.706.157	173.899.155.458
Khác	855.324.280	-
	<b>620.687.246.287</b>	<b>507.969.640.273</b>

(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart cho hai cá nhân là ông Nguyễn Quang Tuấn và ông Lê Xuân Chung với giá chuyển nhượng là 2,205 tỷ VND, lãi chuyển nhượng là 248,8 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake cho bà Nguyễn Thùy Linh với giá chuyển nhượng là 450 tỷ VND, lãi chuyển nhượng là 74,6 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.

(iii) Phản ánh khoản lãi từ chuyển nhượng 50% cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Smart nắm giữ tại Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát cho ông Nguyễn Xuân Lượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần vốn góp số 2705/2021/HĐCN ngày 27 tháng 5 năm 2021 với giá chuyển nhượng 198 tỷ VND. Lãi chuyển nhượng với giá trị 98 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.

(iv) Phản ánh khoản lợi ích tăng thêm từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất Động sản Fulland liên quan đến dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Khu Đô thị Nam Thăng Long - Giai đoạn II phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản góp vốn vào dự án này.



35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	244.755.892.709	244.715.381.681
Chi phí phát hành trái phiếu	16.103.926.090	31.065.396.763
Chi phí lưu ký trái phiếu	20.662.739.725	20.672.876.712
Chiết khấu thanh toán	-	200.130.007
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.187.858.087	(1.803.435.607)
Chi phí tài chính khác	564.462.011	-
	<b>284.274.878.622</b>	<b>294.850.349.556</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	36.107.820.495	92.238.472.937
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	12.833.297.351	65.012.537.303
- Chi phí nhân viên	8.944.072.234	10.490.468.502
- Chi phí khác	6.423.336.506	15.987.888.006
	<b>64.308.526.586</b>	<b>183.729.366.748</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí nhân viên	85.454.957.974	31.872.553.116
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.641.902.323	-
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	2.869.951.524	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.343.332.501	9.690.670.474
- Chi phí khác	6.875.954.842	482.775.707
	<b>120.186.099.164</b>	<b>42.045.999.297</b>

37. LỖ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Tiền phạt thu được	1.715.621.981	752.447.651
Tiền vệ sinh được khấu trừ, phân bổ	215.871.817	471.220.171
Các khoản khác	1.498.467.486	1.207.983.408
	<b>3.429.961.284</b>	<b>2.431.651.230</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ	255.000.000	6.998.032.455
Các khoản phạt vi phạm hành chính	1.043.874.923	2.247.686.249
Các khoản khác	2.508.510.662	2.658.445.508
	<b>3.807.385.585</b>	<b>11.904.164.212</b>
<b>(Lỗ) khác</b>	<b>(377.424.301)</b>	<b>(9.472.512.982)</b>

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

	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u>
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	175.477.822.455	59.012.322.083
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>175.477.822.455</b>	<b>59.012.322.083</b>

**39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	367.719.511.773	201.705.003.734
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	367.719.511.773	201.705.003.734
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	267.534.247	250.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.374</b>	<b>807</b>

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 và năm 2020. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" Công ty mẹ có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

**40. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 105,8 tỷ VND).

Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine City Sài Gòn tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 khoảng 6.608 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 1.271,4 tỷ VND).

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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 384.970.055 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 762.969.979 VND).

41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam)	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (tên cũ: Công ty Cổ phần Quốc tế - Sunshine)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2021)
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn và Truyền thông Giải trí ODE ( tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2021)
Công ty cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10/6/2021)
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Đỗ Văn Trường	Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>656.820.230.793</b>	<b>81.008.030.317</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	368.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	128.684.000	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí môi giới	140.672.232.708	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu chứng khoán	486.578.223	-
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi giao dịch bán chứng khoán	7.073.184.320	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	102.674.560.909	-
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	2.138.647.315	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	11.060.747.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn Thương mại	723.823.147	2.244.914.622
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Lãi từ bán trái phiếu; môi giới	7.379.451.000	-
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	7.155.479.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	6.849.726.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	1.560.616.000	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phí lưu ký	687.945.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ chứng khoán	225.891.000	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phí lưu ký	1.577.745	-
Ông Nguyễn Đình Đức	Phí lưu ký	1.087.426	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	25.171.896.446
Ông Đỗ Văn Trường	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	22.547.809.130
Ông Nguyễn Đình Đức	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.655.865.909
Bà Đỗ Thị Định	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	11.254.022.432
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Doanh thu chuyển nhượng căn hộ	-	8.133.521.778

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>351.882.713.492</b>	<b>85.914.103.615</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	230.462.856.470	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua thiết bị vệ sinh	21.341.937.310	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	456.788.811	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	145.454.544	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Chi phí thi công xây dựng và tiền thuê văn phòng, điện nước	45.164.893.633	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam	Chi phí thuê văn phòng	1.905.637.053	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Mua tài sản cố định, phần mềm	12.000.000.000	21.993.608.691
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	5.795.190.823	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	8.509.631.644	8.282.758.679
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án	6.893.732.886	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	12.819.845.455	11.495.301.818
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng nhân viên	2.328.637.741	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	1.845.529.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Tiền văn phòng phẩm, mua hàng hóa siêu thị	794.955.083	-
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học mầm non (voucher tặng khách hàng)	593.697.000	71.848.500
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	466.231.818	25.451.573.655
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	357.694.221	679.842.464
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	Cung cấp thiết bị cho dự án, chi phí dịch vụ suất ăn	-	16.292.204.849
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chi phí dịch vụ quản lý	-	877.281.978
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Chi phí hoa hồng môi giới	-	769.682.981

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		<b>16.720.660.000</b>	<b>1.311.172.664</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	8.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	7.920.660.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart	Mua sắm tài sản cố định	-	311.172.664
<b>Nhận hoàn trả hợp đồng Hợp tác đầu tư</b>		<b>1.219.085.590.755</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi gốc từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	1.219.085.590.755	-
<b>Doanh thu tài chính</b>		<b>146.017.837.233</b>	<b>173.899.155.458</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	120.000.000.000	-
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Lãi tiền cho vay	18.699.994.089	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.555.706.157	173.899.155.458
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi tiền cho vay	1.952.054.795	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chuyển nhượng trái phiếu	810.082.192	-
<b>Cho vay</b>		<b>612.449.904.110</b>	<b>-</b>
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Cho vay	512.449.904.110	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cho vay	100.000.000.000	-
<b>Thu hồi gốc vay</b>		<b>612.449.904.110</b>	<b>-</b>
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Hoàn trả tiền gốc vay	512.449.904.110	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Hoàn trả tiền gốc vay	100.000.000.000	-
<b>Các khoản đi vay</b>		<b>11.200.000.000</b>	<b>188.650.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay trong năm	11.200.000.000	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Vay trong năm	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Vay trong năm	-	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay trong năm	-	10.000.000.000
<b>Trả nợ gốc vay</b>		<b>566.350.000.000</b>	<b>9.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm	456.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trả nợ gốc vay trong năm	74.650.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm	35.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả nợ gốc vay trong năm	500.000.000	9.500.000.000

		<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	
		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>35.501.815.068</b>	<b>50.863.917.807</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	35.479.349.315	50.781.041.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	22.465.753	82.876.712
<b>Thanh lý tài sản cố định</b>		-	<b>303.883.636</b>
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Thanh lý tài sản cố định	-	303.883.636

**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

		<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	
		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>50.000.000.000</b>	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>47.709.980.414</b>	<b>68.682.348.692</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	26.784.882.714	-
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	9.421.780.100	-
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	5.543.279.400	-
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	3.514.172.900	-
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	1.109.589.000	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	589.262.700	589.262.700
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	443.835.000	-
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	303.178.600	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	20.733.209.462
Ông Đỗ Văn Trường	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	18.587.626.837
Bà Đỗ Thị Định	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	9.276.205.192
Ông Nguyễn Đình Đức	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	9.457.068.478
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	6.705.553.244
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu từ cho thuê sàn thương mại	-	2.999.150.779
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Phải thu bán tài sản	-	334.272.000
<b>Trả trước cho người bán</b>		<b>2.577.894.775.249</b>	<b>2.906.520.481.616</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.576.894.775.249	2.635.282.167.043
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước tiền quản lý	-	1.238.314.573
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	Trả trước tiền thi công xây dựng	-	270.000.000.000

		<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
		VND	VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>960.000.000.000</b>	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>3.731.285.018</b>	<b>2.222.619.216.767</b>
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	2.848.934.071	-
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ thu hộ	662.071.345	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	108.799.758	105.230.018
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	105.632.877	-
Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán	5.263.269	-
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước văn phòng	583.698	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư	-	1.247.725.129.775
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu từ đặt cọc cổ phần	-	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải thu chi hộ tiền lương	-	14.647.521.391
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải thu từ thu hộ	-	78.929.457
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải thu từ thu hộ	-	60.680.409
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu từ thu hộ	-	1.725.717
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>317.350.518.300</b>	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	312.705.798.300	-
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	-
<b>Vay ngắn hạn</b>		-	<b>348.650.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay ngắn hạn	-	274.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
<b>Vay dài hạn</b>		-	<b>480.500.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay dài hạn	-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Vay dài hạn	-	24.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	500.000.000



		<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			<b>140.651.760.760</b>	<b>181.171.188.207</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	18.831.411.041		-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	96.041.893.676		96.232.222.637
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	14.241.830.000		16.010.028.000
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	5.943.235.555		16.814.133.439
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	3.933.148.602		19.096.084.402
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	1.008.128.000		-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	423.390.000		389.861.069
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	150.100.000		-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	78.623.886		-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-		18.242.437.268
Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine	Phải trả chi phí dịch vụ, hoa hồng môi giới	-		8.759.734.136
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple-Bear	Phải trả dịch vụ thẻ học mầm non ( voucher tặng khách hàng)	-		2.718.818.500
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Phải trả dịch vụ thẻ học mầm non ( voucher tặng khách hàng)	-		2.160.879.000
Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Phải trả dịch vụ điện nước	-		746.989.756
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			<b>144.912.550.784</b>	<b>74.639.678.299</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	144.899.150.784		34.487.891.896
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	13.400.000		-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả lãi vay	-		28.121.041.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-		6.968.541.683
Công ty cổ phần Sao Ánh Dương	Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên	-		4.834.572.800
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả dịch vụ khách hàng	-		144.754.113
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải trả lãi vay	-		82.876.712

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm	
	VND	VND	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>380.515.159.360</b>	<b>626.245.761.417</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	380.105.916.860	613.426.717.683
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	409.242.500	802.939.500
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí phải trả vận hành dự án	-	12.016.104.234

**Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị**

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>5.264.684.816</b>	<b>3.450.081.058</b>
Bà Đỗ Thị Định	1.543.650.326	1.085.081.058
Ông Phan Ích Long	1.205.789.102	532.500.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	1.138.471.733	-
Ông Cao Trung Kiên	604.081.866	-
Bà Nguyễn Thủy Nguyễn	597.532.530	-
Ông Lê Hoàng Nam	175.159.259	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	-	600.000.000
Bà Đỗ Thu Huyền	-	632.500.000
Ông Nguyễn Văn Minh	-	600.000.000

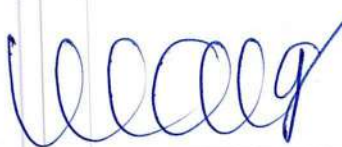
**42. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

**Thông tin bổ sung cho dòng tiền đầu tư**

Theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, số dư tiền và các khoản tương đương tiền tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS tại ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát công ty này với giá trị 282.220.906.418 VND được bù trừ vào dòng tiền Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

**43. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Như trình bày tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I.

  
 Trần Thị Hằng  
 Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
 Đỗ Thị Định  
 Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022