

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 hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Ms.D.N.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 38

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 KFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022

Số: 0660 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 01 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



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
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

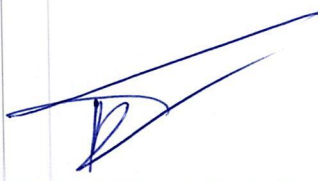
TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.775.589.970.685	3.144.408.650.568
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	60.877.256.077	4.197.618.702
1. Tiền	111		10.877.256.077	1.797.618.702
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.000.000.000	2.400.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.630.410.676.243	3.051.622.253.460
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	47.546.612.464	208.167.015.817
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	423.073.635.498	513.411.542.267
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.020.572.000.000	41.500.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	142.088.379.805	2.288.543.695.376
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(2.869.951.524)	-
III. Hàng tồn kho	140	9	74.863.780.805	86.771.896.798
1. Hàng tồn kho	141		74.863.780.805	87.942.088.780
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(1.170.191.982)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.438.257.560	1.816.881.608
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		824.089.409	1.473.206.963
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.291.922.229	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	322.245.922	343.674.645
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.717.568.668.272	2.536.263.464.924
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.625.139.273	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	4.625.139.273	-
II. Tài sản cố định	220		30.458.477.761	1.000.000.000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	29.659.299.678	-
- Nguyên giá	222		30.895.832.183	45.445.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.236.532.505)	(45.445.455)
2. Tài sản cố định vô hình	227		799.178.083	1.000.000.000
- Nguyên giá	228		1.000.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(200.821.917)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	11	3.963.166.448	81.709.770.816
- Nguyên giá	231		133.084.877.417	86.507.966.595
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(129.121.710.969)	(4.798.195.779)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	73.372.651.859
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	73.372.651.859
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	2.677.904.591.912	2.380.181.042.249
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.425.092.450.000	1.826.028.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	400.108.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	160.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.187.858.088)	(5.955.457.751)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		617.292.878	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		617.292.878	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.493.158.638.957	5.680.672.115.492

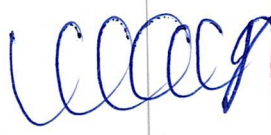
Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

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

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		769.136.507.588	2.908.471.715.356
I. Nợ ngắn hạn	310		748.156.106.504	2.823.357.117.426
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	98.642.609.940	233.750.215.067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	321.766.036.739	34.367.464.539
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	115.663.428.849	28.349.449.347
4. Phải trả người lao động	314		11.158.695.526	11.900.499.314
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	84.026.096.680	126.588.341.051
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	528.164.572	7.401.506.304
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	56.371.074.198	114.763.550.794
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	60.000.000.000	2.266.236.091.010
II. Nợ dài hạn	330		20.980.401.084	85.114.597.930
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	15.296.301.664	4.614.597.930
2. Phải trả dài hạn khác	337	18	4.625.000.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	-	80.500.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1.059.099.420	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.724.022.131.369	2.772.200.400.136
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.724.022.131.369	2.772.200.400.136
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	2.500.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		724.022.131.369	272.200.400.136
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		272.200.400.136	206.791.300.034
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		451.821.731.233	65.409.100.102
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.493.158.638.957	5.680.672.115.492


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
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 riêng này


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	600.776.478.166	373.047.187.871
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		600.776.478.166	373.047.187.871
3. Giá vốn hàng bán	11	25	378.406.992.164	290.330.068.399
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		222.369.486.002	82.717.119.472
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	563.646.324.214	308.357.407.068
6. Chi phí tài chính	22	28	126.491.365.898	257.949.826.110
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		93.492.299.746	207.814.859.761
7. Chi phí bán hàng	25	29	10.657.875.028	15.914.515.442
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	79.888.315.770	25.004.801.129
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		568.978.253.520	92.205.383.859
10. Thu nhập khác	31		2.112.045.670	2.424.223.823
11. Chi phí khác	32		2.238.759.769	11.901.337.212
12. Lỗ khác (40=31-32)	40		(126.714.099)	(9.477.113.389)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		568.851.539.421	82.728.270.470
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	30	117.029.808.188	17.319.170.368
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		451.821.731.233	65.409.100.102


Trần Thị Dự
Người lập biểu


Trần Thị Hằng
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 riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

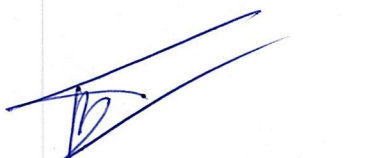
CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	568.851.539.421	82.728.270.470
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	125.715.424.157	4.638.049.420
Các khoản dự phòng	03	(1.008.740.701)	(633.243.625)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(559.144.429.960)	(134.458.251.610)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	109.596.225.836	238.880.256.524
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	244.010.018.753	191.155.081.179
Thay đổi các khoản phải thu	09	2.382.681.521.834	(251.172.022.263)
Thay đổi hàng tồn kho	10	13.078.307.975	218.097.211.241
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	139.039.210.586	(217.354.541.268)
Thay đổi chi phí trả trước	12	31.824.676	7.130.764.553
Tiền lãi vay đã trả	14	(156.504.850.568)	(201.985.213.049)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(17.319.170.368)	(39.969.243.523)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.605.016.862.888	(294.097.963.130)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(30.850.386.728)	(27.727.521.799)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.890.282.983	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.075.572.000.000)	(41.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	96.500.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.520.092.450.000)	(1.986.028.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.655.015.040.000	706.600.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	130.212.078.057	658.251.610
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(742.897.435.688)	(1.347.997.270.189)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
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	60.000.000.000	1.077.750.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.365.439.789.825)	(188.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.805.439.789.825)	889.150.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	56.679.637.375	(752.945.233.319)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4.197.618.702	757.142.852.021
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	60.877.256.077	4.197.618.702



Trần Thị Dự
Người lập biểu



Trần Thị Hằng
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 riêng này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 168 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 324 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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%.

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 biểu quyết là 50,99%.

Thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake

Theo Hợp đồng Chuyển nhượng phần vốn góp số 1911/2021/HĐCNPVG 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 TNHH Diamond Westlake không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

Ảnh hưởng của COVID-19

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng 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:

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

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 riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt 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.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

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

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

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Doanh thu 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 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 hình thành từ dự án Sunshine Riverside. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	1.757.310.895	203.083.218
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.119.945.182	1.594.535.484
Các khoản tương đương tiền (*)	50.000.000.000	2.400.000.000
	<u>60.877.256.077</u>	<u>4.197.618.702</u>

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có 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.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	41.871.147.289	197.918.324.522
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	5.675.465.175	10.248.691.295
	<u>47.546.612.464</u>	<u>208.167.015.817</u>

Trong đó:

- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	589.262.700	75.561.324.061
---	-------------	----------------

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*) (tên cũ: Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Sunshine)	221.120.975.000	270.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	188.525.411.000	230.000.000.000
Khác	13.427.249.498	13.411.542.267
	423.073.635.498	513.411.542.267

Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	1.000.000.000	271.238.314.573
--	---------------	-----------------

(*) 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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	960.000.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60.572.000.000	-
Bà Vũ Thị Huệ	-	41.500.000.000
	1.020.572.000.000	41.500.000.000

(*) 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 phụ lục số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021.

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần (i)	140.000.000.000	1.040.572.000.000
Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	28.639.539.020
Phải thu ngắn hạn khác	2.088.379.805	246.565.601
	142.088.379.805	2.288.543.695.376
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.625.139.273	-
	4.625.139.273	-

Trong đó:

- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	215.016.333	2.207.971.695.376
--	-------------	-------------------

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

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 nhận chuyển nhượng (%)	Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần)	Giá chuyển nhượng (VND)	Số tiền đặt cọc (VND)	
									Số cuối năm	Số đầu năm
1	Ông 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	140.000.000.000
								1.955.000.000.000	140.000.000.000	1.160.572.000.000

(*) Như trình bày tại Thuyết minh số 7 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 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. (Xem thuyết minh số 33).

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	-	-	87.756.182.023	(1.170.191.982)
Hàng hóa	562.399.999	-	185.906.757	-
Thành phẩm (*)	74.301.380.806	-	-	-
	74.863.780.805	-	87.942.088.780	(1.170.191.982)

(*) Phản ánh các thành phẩm bất động sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside.

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).

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	343.674.645	-	(299.519.461)	44.155.184
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	719.632.237	935.669.764	216.037.527
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	62.053.211	62.053.211
	343.674.645	719.632.237	698.203.514	322.245.922
b. Các khoản phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	11.505.345.689	57.086.454.799	68.591.800.488	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.252.310.490	117.029.808.188	17.618.689.829	115.663.428.849
Thuế thu nhập cá nhân	591.793.168	3.930.076.297	4.521.869.465	-
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	28.349.449.347	178.050.339.284	90.736.359.782	115.663.428.849

(*) 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.

11. 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
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	49.870.675.575	36.637.291.020	86.507.966.595
Tăng trong năm	32.989.177.139	13.587.733.683	46.576.910.822
Số dư cuối năm	82.859.852.714	50.225.024.703	133.084.877.417
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	1.267.595.559	3.530.600.220	4.798.195.779
Khấu hao trong năm	78.174.077.307	46.149.437.883	124.323.515.190
Số dư cuối năm	79.441.672.866	49.680.038.103	129.121.710.969
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	48.603.080.016	33.106.690.800	81.709.770.816
Tại ngày cuối năm	3.418.179.848	544.986.600	3.963.166.448

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

12. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	45.445.455	-	45.445.455
Tăng trong năm	574.105.455	32.166.297.637	32.740.403.092
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(1.844.570.909)	(1.890.016.364)
Số dư cuối năm	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	45.445.455	-	45.445.455
Khấu hao trong năm	48.729.240	1.195.903.094	1.244.632.334
Thanh lý, nhượng bán	(45.445.455)	(8.099.829)	(53.545.284)
Số dư cuối năm	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	525.376.215	29.133.923.463	29.659.299.678

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)

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (i)	2.425.092.450.000	-	1.826.028.000.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510.092.450.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart	-	-	1.826.028.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết (i)	-	-	400.108.500.000	(5.955.457.751)
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	-	-	400.108.500.000	(5.955.457.751)
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.187.858.088)	160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.187.858.088)	160.000.000.000	-
	2.680.092.450.000	(2.187.858.088)	2.386.136.500.000	(5.955.457.751)

(i) Như trình bày Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch sau:

- Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart
- Thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
- Mua Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Mua Công ty Cổ phần Chứng khoán KS

(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 cổ phần) 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 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

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

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
	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	18.831.411.041	18.831.411.041	-	-
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 Tư vấn Thiết kế Newspace	10.462.124.191	10.462.124.191	-	-
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	<u>40.678.154.255</u>	<u>40.678.154.255</u>	<u>111.802.008.548</u>	<u>111.802.008.548</u>
	<u>98.642.609.940</u>	<u>98.642.609.940</u>	<u>233.750.215.067</u>	<u>233.750.215.067</u>

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	43.099.725.198	43.099.725.198	84.872.085.570	84.872.085.570
--	----------------	----------------	----------------	----------------

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (*)	312.705.798.300	-
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	-
	321.766.036.739	34.367.464.539
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	317.350.518.300	-

(*) 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.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	82.403.078.600	88.606.718.245
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	1.623.018.080	3.090.113.079
Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu	-	34.891.509.727
	84.026.096.680	126.588.341.051

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	528.164.572	7.401.506.304
	528.164.572	7.401.506.304
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.296.301.664	4.614.597.930
	15.296.301.664	4.614.597.930

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	6.950.041.121	22.810.819.380
Kinh phí bảo trì (ii)	43.819.690.805	40.698.803.262
Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	-	28.121.041.095
Các khoản phải trả khác	5.601.342.272	23.132.887.057
	56.371.074.198	114.763.550.794
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	4.625.000.000	-
	4.625.000.000	-
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	13.400.000	40.151.786.403

(i) 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.

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay ngắn hạn

	Giá trị	Số đầu năm	Tăng	Trong năm	Giá trị	Số cuối năm
		VND		VND		VND
		Số có khả năng trả nợ		Giảm		Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	74.650.000.000	74.650.000.000	60.000.000.000	74.650.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	-	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	74.650.000.000	74.650.000.000	-	74.650.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	376.289.789.825	376.289.789.825	-	376.289.789.825	-	-
Trái phiếu phát hành	998.930.987.348	998.930.987.348	1.069.012.652	1.000.000.000.000	-	-
Trái phiếu đến kỳ hạn	816.365.313.837	816.365.313.837	17.634.686.163	834.000.000.000	-	-
			78.703.698.815	2.284.939.789.825	60.000.000.000	60.000.000.000
	2.266.236.091.010	2.266.236.091.010				

(i) 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.

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm		Tăng	Trong năm		Giá trị	Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ		VND Giảm	Giá trị		VND Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	456.789.789.825	456.789.789.825	-	456.789.789.825	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	456.000.000.000	456.000.000.000	-	456.000.000.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	289.789.825	289.789.825	-	289.789.825	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu phát hành	816.365.313.837	816.365.313.837	17.634.686.163	834.000.000.000	-	-	-	-
	1.273.155.103.662	1.273.155.103.662	17.634.686.163	1.290.789.789.825	-	-	-	-
Trong đó:								
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.192.655.103.662	1.192.655.103.662				-	-	-
<i>Vay dài hạn</i>	376.289.789.825	376.289.789.825				-	-	-
<i>Trái phiếu phát hành</i>	816.365.313.837	816.365.313.837				-	-	-
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	80.500.000.000	80.500.000.000				-	-	-

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	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	-	65.409.100.102	65.409.100.102
Số dư đầu năm nay	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	451.821.731.233	451.821.731.233
Số dư cuối năm	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369

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:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
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%
	3.000.000.000.000	100%	2.500.000.000.000	100%

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

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

22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
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	720.125.090	720.125.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	2.880.500.360
Trên 5 năm	28.144.066.874	28.864.191.964
	31.744.692.324	32.464.817.414

Khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/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.

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Trong năm, Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh nào khác trọng yếu, theo đó, thông tin tài chính trình bày trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và doanh thu, chi phí trình bày trên Báo cáo kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đều liên quan đến hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản. Theo đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Công ty không có hoạt động kinh doanh nào khác ngoài lãnh thổ Việt Nam trong năm nay và năm trước; do vậy, Công ty không lập báo cáo bộ phận kinh doanh theo khu vực địa lý.

24. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư (i)	368.723.823.147	3.861.725.075
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	102.674.560.909	-
Doanh thu bán hàng	73.610.339.948	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	42.359.423.979	356.814.828.938
Doanh thu hoạt động quản lý dự án (ii)	6.529.991.269	6.253.613.972
Doanh thu dịch vụ quản lý hỗ trợ khách hàng	6.291.545.017	6.117.019.886
Doanh thu khác	586.793.897	-
	600.776.478.166	373.047.187.871
Trong đó		
- Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	477.928.375.325	87.261.644.289
	477.928.375.325	87.261.644.289

(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 m² 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
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	245.059.946.888	4.164.221.591

(ii) Phản ánh khoản phí quản lý dự án Sunshine City Sài Gòn, thuộc Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty theo Hợp đồng số 011120/HĐNT/PT giữa hai bên được ký ngày 01 tháng 11 năm 2020.

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	124.323.515.190	1.063.896.115
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	82.139.649.091	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	76.705.445.964	276.409.026.387
Giá vốn bán hàng	72.114.580.670	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	16.554.902.542	6.139.151.486
Giá vốn hoạt động quản lý dự án	6.529.991.269	5.547.802.429
Bảo hành công trình	1.059.099.420	-
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.170.191.982)	1.170.191.982
Giá vốn khác	150.000.000	-
	<u>378.406.992.164</u>	<u>290.330.068.399</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí phát triển bất động sản	61.724.866.404	365.893.971.029
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.364.562.667	22.355.125.614
Chi phí khấu hao tài sản cố định	125.715.424.180	1.063.896.115
Chi phí nhân công	70.791.700.590	26.754.824.971
Chi phí dự phòng	2.758.858.962	1.170.191.982
Chi phí khác	1.527.688.272	1.097.957.104
	<u>283.883.101.075</u>	<u>418.335.966.815</u>

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi chuyển nhượng cổ phần (i)	428.878.540.000	133.800.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	130.212.078.057	658.251.610
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư (ii)	4.555.706.157	173.899.155.458
	<u>563.646.324.214</u>	<u>308.357.407.068</u>
Trong đó		
- Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)	126.507.760.952	173.899.155.458

(i) Lãi chuyển nhượng cổ phần phát sinh trong năm bao gồm:

- Lãi chuyển nhượng 6.890.672 cổ phần phổ thông tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart với số tiền là 378 tỷ VND.
- Lãi chuyển nhượng cổ phần tương đương 20.01% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Westlake với số tiền 49,9 tỷ VND.

(ii) 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 Đình, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản góp vốn vào dự án này.

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	93.492.299.746	207.814.859.761
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	-	200.128.481
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(3.767.599.663)	(1.803.435.607)
	126.491.365.898	257.949.826.110

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	59.104.513.545	14.846.819.298
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.445.454.251	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.863.883.415	9.690.670.474
- Chi phí khác	604.513.035	467.311.357
- Chi phí dự phòng	2.869.951.524	
	79.888.315.770	25.004.801.129
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân viên	5.157.195.776	
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	3.532.499.386
- Chi phí khác	5.500.679.252	12.382.016.056
	10.657.875.028	15.914.515.442

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	117.029.808.188	17.319.170.368
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	117.029.808.188	17.319.170.368

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	568.851.539.421	82.728.270.470
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Chi phí không được khấu trừ</i>	16.297.501.519	3.867.581.370
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	585.149.040.940	86.595.851.840
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	117.029.808.188	17.319.170.368

31. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 với tổng số tiền khoảng 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 105,8 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: 762.969.979 VND).

32. 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:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Công ty Cổ phần Sunshine Homes
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam)
Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service
Công ty Cổ phần Sunshine AM
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud
(Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech)
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam
(tên cũ: Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế - Sunshine)
Công ty TNHH Đầu tư SSF
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart
Công ty TNHH Cafés plus
Công ty Cổ phần S-Decoro
Công ty TNHH Dynamic Innovation
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm

Mối quan hệ

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

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

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

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
'Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2021)

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty con của Công ty
Công ty con của Công ty
Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10/6/2021)

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE
 Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine
 Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
 Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake
 Ông Đỗ Anh Tuấn
 Ông Đỗ Văn Trường
 Bà Đỗ Thị Định
 Ông Lê Hoàng Nam
 Bà Đỗ Thị Hồng Nhung
 Ông Nguyễn Đình Đức
 Ngân hàng TMCP Kiên Long

Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 25/5/2021)
 Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
 Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc
 Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Em rể của Tổng Giám đốc
 Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt

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

	<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		477.928.375.325	87.261.644.289
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 Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	102.674.560.909	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ thu phí quản lý dự án	6.529.991.269	6.253.613.972
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	723.823.147	2.244.914.622
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
Doanh thu hoạt động tài chính		126.507.760.952	173.899.155.458
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	120.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi tiền cho vay	1.952.054.795	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.555.706.157	173.899.155.458
Thu nhập khác		1.836.363.636	303.883.636
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Thanh lý tài sản cố định	1.836.363.636	-
Công ty TNHH Đầu tư SSF	Thanh lý tài sản cố định	-	303.883.636

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Mua hàng hóa, dịch vụ	98.814.472.645	85.914.103.483
Công ty Cổ phần Kinh Chi phí thi công xây dựng và tiền doanh Bất Động Sản S-Việt thuê văn phòng, điện nước Nam	45.164.893.633	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Chi phí mua thiết bị vệ sinh Sunshine Sài Gòn	21.341.937.310	-
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Cung cấp thiết bị cho dự án, chi Thương Mại S-Mart phí dịch vụ suất ăn	-	16.292.204.849
Công ty Cổ phần Sunshine Chi phí thi công xây dựng Marina Nha Trang	12.819.845.455	11.495.301.818
Công ty Cổ phần Tập đoàn Chi phí quảng cáo Truyền thông và Giải trí ODE	1.821.613.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Chi phí quản lý và vận hành dự án Vận hành S-Service	8.124.731.644	8.282.758.679
Công ty cổ phần tập đoàn Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án công nghệ Unicloud và lắp đặt thiết bị văn phòng	5.795.190.823	21.993.608.691
Công ty TNHH Kinh doanh Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí Thương mại và Dịch vụ voucher thưởng nhân viên Sunshine Mart	2.328.637.741	-
Công ty TNHH Giáo dục Chi phí dịch vụ thẻ học mầm non Sunshine Maple Bear (Voucher tặng khách hàng)	593.697.000	71.848.500
Công ty Cổ phần Xây dựng Chi phí thi công xây dựng SCG	466.231.818	25.451.573.655
Công ty Cổ phần Phát triển Chi phí điện nước văn phòng Sunshine Homes	357.694.221	679.842.464
Công ty Cổ phần Sunshine Chi phí dịch vụ quản lý Homes	-	877.281.978
Công ty Cổ phần Kinh Phí môi giới bất động sản doanh nhà Sunshine	-	769.682.849
Mua sắm tài sản cố định	16.720.660.000	1.311.172.664
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mua sắm tài sản cố định Sunshine	8.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mua sắm tài sản cố định Công nghệ Unicloud	7.920.660.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch Vụ Mua sắm tài sản cố định Thương mại S-Mart	-	311.172.664

00112
 CÔNG
 TN
 ELO
 IẾT

NG ĐA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>		<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
		VND	VND
Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh		-	1.219.085.590.755
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.219.085.590.755
Nhận hoàn trả hợp đồng Hợp tác kinh doanh		1.219.085.590.755	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi gốc từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	1.219.085.590.755	-
Cho vay		100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cho vay	100.000.000.000	-
Thu hồi khoản cho vay		100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Thu hồi gốc vay	100.000.000.000	-
Vay trong năm		-	164.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Các khoản đi vay	-	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Các khoản đi vay	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Các khoản đi vay	-	10.000.000.000
Trả nợ gốc vay		531.150.000.000	9.500.000.000
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 International Property Technology	Trả nợ gốc vay trong năm	500.000.000	9.500.000.000
Chi phí lãi vay		33.940.273.972	50.863.917.807
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	33.917.808.219	50.781.041.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	22.465.753	82.876.712

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
Tiền và các khoản tương đương tiền		50.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	50.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		589.262.700	75.561.324.061
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	589.262.700	589.262.700
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
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Phải thu từ phí quản lý	-	6.878.975.369
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn		1.000.000.000	271.238.314.573
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam	Trả trước tiền thi công xây dựng	-	270.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước tiền quản lý	-	1.238.314.573
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	1.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		960.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác		215.016.333	2.207.971.695.376
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	-	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý và 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 TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	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 Giáo dục Sunshine Maple Bear	Phải thu dịch vụ tiền nước dự án	-	78.929.457
Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart	Phải thu dịch vụ tiền nước dự án	-	60.680.409
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải thu dịch vụ tiền nước dự án	-	1.725.717

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn		43.099.725.198	84.872.085.570
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 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, mua sắm TSCĐ tại văn phòng	5.943.235.555	16.747.253.439
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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	150.100.000	-
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
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	-	389.861.069
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		317.350.518.300	-
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	-
Phải trả ngắn hạn khác		13.400.000	40.151.786.403
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

<u>Nội dung nghiệp vụ phát sinh</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>	
	VND	VND	
Chi phí phải trả ngắn hạn	409.242.500	802.939.500	
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
Vay ngắn hạn	-	74.650.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Vay ngắn hạn	-	74.650.000.000
Vay dài hạn	-	456.500.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay dài hạn	-	456.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Vay dài hạn	-	500.000.000

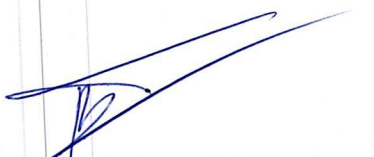
Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Hội đồng Quản trị Ban Tổng Giám đốc	5.264.684.816	3.450.081.058
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 Nguyên	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

33. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Như trình bày tại Thuyết minh số 8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, 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 Dự
Người lập biểu



Trần Thị Hằng
Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 3 năm 2022