

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023**

---

Tháng 4 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 35

## 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 hợp nhất của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Ông Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022)

### 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 3 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn 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.

## 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 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 26 tháng 4 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đơn vị: VND


TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.197.603.254.826</b>	<b>9.123.688.835.854</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	47.711.023.324	99.542.366.557
1.	Tiền	111		31.711.023.324	61.542.366.557
2.	Các khoản tương đương tiền	112		16.000.000.000	38.000.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.043.475.130.412	974.089.717.000
1.	Chứng khoán kinh doanh	121	5	1.043.475.130.412	974.089.717.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.647.888.566.979	7.629.310.441.609
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	748.530.649.574	820.461.570.563
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	2.653.790.376.146	2.651.388.062.570
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	3.389.392.000.000	3.451.362.251.797
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	863.489.468.905	713.412.484.325
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.313.927.646)	(7.313.927.646)
6.	Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		304.201.747.871	264.672.523.370
1.	Hàng tồn kho	141	10	304.201.747.871	264.672.523.370
VI.	Tài sản ngắn hạn khác	150		154.326.786.240	156.073.787.318
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	143.015.991.580	141.301.965.772
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.883.878.879	9.472.770.497
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	2.426.915.781	5.299.051.049
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.435.267.512.616</b>	<b>3.477.373.794.128</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		1.016.693.696.395	1.015.890.243.055
1.	Phải thu dài hạn khác	216	9	1.016.693.696.395	1.015.890.243.055
II.	Tài sản cố định	220		63.276.686.242	67.937.505.089
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	45.880.672.088	48.714.107.934
	- Nguyên giá	222		59.010.494.452	59.010.494.452
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.129.822.364)	(10.296.386.518)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	14	17.396.014.154	19.223.397.155
	- Nguyên giá	228		27.916.507.272	27.916.507.272
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(10.520.493.118)	(8.693.110.117)
III.	Bất động sản đầu tư	230	15	88.206.910.271	88.807.587.756
	- Nguyên giá	231		216.241.009.102	216.240.987.696
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(128.034.098.831)	(127.433.399.940)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240		1.991.257.910.408	2.046.882.649.276
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	1.991.257.910.408	2.046.882.649.276
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		244.295.075.063	252.041.541.920
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	17	(10.704.924.937)	(2.958.458.080)
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		31.537.234.237	5.814.267.032
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	31.537.234.237	5.814.267.032
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>12.632.870.767.442</b>	<b>12.601.062.629.982</b>

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

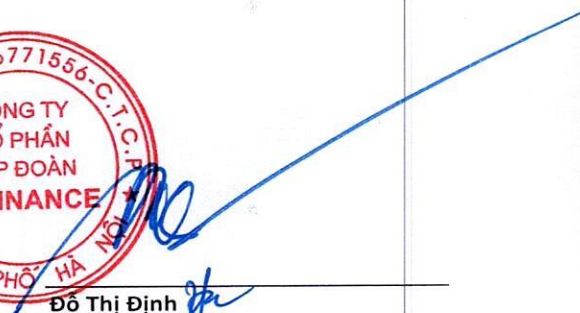
Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/03/2023	01/01/2023
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.841.846.864.715</b>	<b>5.838.702.315.943</b>
<b>VII.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.091.599.440.458</b>	<b>3.136.206.065.612</b>
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	144.112.521.842	180.612.685.214
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	831.776.578.987	698.193.704.555
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	114.972.080.994	106.714.410.694
4.	Phải trả người lao động	314		6.634.809.988	12.045.637.179
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	517.259.946.059	559.432.734.626
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	178.566.643.536	211.535.551.534
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	706.268.731.952	703.729.392.877
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	598.642.937.088	659.775.204.485
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	4.166.744.448
<b>VIII.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.739.445.869.821</b>	<b>2.702.496.250.331</b>
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333		31.589.600.000	-
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	10.180.941.128	11.671.145.158
3.	Phải trả dài hạn khác	337	22	2.500.150.000.000	2.500.150.000.000
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	188.899.000.000	188.899.000.000
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		6.850.223.520	-
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.776.105.173	1.776.105.173
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>25</b>	<b>6.791.023.902.727</b>	<b>6.762.360.314.039</b>
<b>I.</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>6.791.023.902.727</b>	<b>6.762.360.314.039</b>
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
1.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(215.519.114.523)	(215.519.114.523)
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.148.054.980.896	1.129.247.836.165
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		1.129.247.836.165	765.387.248.909
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		18.807.144.731	363.860.587.256
3.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.858.488.036.354	2.848.631.592.397
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>12.632.870.767.442</b>	<b>12.601.062.629.982</b>

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	48.302.455.917	353.875.709.703
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.092.793.630
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		48.302.455.917	349.782.916.073
3. Giá vốn hàng bán	11	27	16.646.734.100	150.774.400.306
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.655.721.817	199.008.515.767
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	147.302.992.875	76.857.769.359
6. Chi phí tài chính	22	29	83.216.785.140	14.649.709.342
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		83.216.785.140	12.310.206.838
7. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	30	457.188.915	8.621.240.801
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	38.958.014.281	81.285.781.915
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		56.326.726.356	171.309.553.068
11. Thu nhập khác	31	30	238.989.243	1.030.937.766
12. Chi phí khác	32	30	436.247.769	1.173.742.454
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(197.258.526)	(142.804.688)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		56.129.467.830	171.166.748.380
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		12.869.175.720	34.531.074.766
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	31	733.952.520	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		43.260.292.110	136.635.673.614
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		19.541.097.251	64.358.088.938
Lãi/(Lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		23.719.194.859	72.277.584.676
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	65	215

  
Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2023

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Đơn vị: VND	
		Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	56.129.467.830	171.166.748.380
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.261.517.738	3.474.549.510
Các khoản dự phòng	03	7.746.466.857	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	69.137.452.425	110.264.993.971
Thay đổi các khoản phải thu	09	(156.557.966.514)	878.852.371.165
Thay đổi hàng tồn kho	10	(39.529.224.501)	52.499.124.227
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	115.598.242.560	2.477.010.383.671
Thay đổi chi phí trả trước	12	(27.436.993.013)	2.297.203.773
(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(69.385.413.412)	445.587.312.716
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.872.246.265)	(94.731.225.227)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(111.046.148.720)</b>	<b>3.862.494.254.170</b>
<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	(20.290.341.806)	(57.997.113.258)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(803.580.268.819)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.427.720.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(240.000.000.000)
6. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	79.209.694.690	14.413.837.937
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>120.347.072.884</b>	<b>(1.087.163.544.140)</b>

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



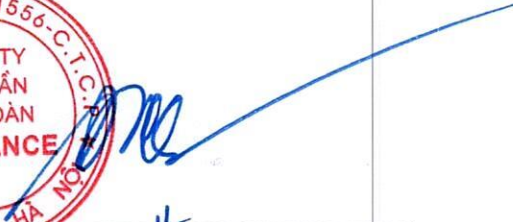
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	7.465.979.260	553.573.376.491
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(68.598.246.657)	(763.586.790.126)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(61.132.267.397)</b>	<b>(210.013.413.635)</b>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	50	(51.831.343.233)	2.565.317.296.395
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60	99.542.366.557	377.035.349.830
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)</i>	70	47.711.023.324	2.942.352.646.225



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 4 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

*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 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 3 năm 2023 là 233 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 300 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.

### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2023 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%	Môi giới chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ GIAI ĐOẠN 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.

### Giai đoạn tài chính

Giai đoạn 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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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 kỳ 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 giữa niên độ 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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính*****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 của 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 giai đoạn 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 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"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại 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"); chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến thi công cải tạo văn phòng cho thuê; hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án.

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, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

#### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và tài sản khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định hữu hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Chương trình phần mềm	3 - 15
Khác	5

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

### **Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

### **Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và tài sản khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định hữu hình được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Kỳ này</u> <u>(Số năm)</u>
Chương trình phần mềm	3 - 15
Khác	5

### **Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside 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
Tài sản khác	10

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, 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, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

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

Tiền thuê mặt bằng trả trước phản ánh các khoản tiền thuê trả trước cho nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư 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 kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

#### ***Doanh thu hoạt động chứng khoán***

Doanh thu hoạt động 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 giữa niên độ 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***

Doanh thu từ hoạt động tư vấn đầu tư được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

***Doanh thu khác***

Doanh thu khác được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

***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, phí đại diện người sở hữu trái phiếu 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, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên

quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ 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 giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	31.711.023.324	5.940.778.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		55.601.588.141
Các khoản tương đương tiền	16.000.000.000	38.000.000.000
	<u><b>47.711.023.324</b></u>	<u><b>99.542.366.557</b></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 với lãi suất 6%/năm.

**5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	<u>31/03/2023</u>			<u>01/01/2023</u>		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
CP niêm yết	87.375.300.000	121.626.417.600		87.375.300.000	117.956.655.000	
TP chưa niêm yết	956.099.830.412	956.099.830.412		886.714.417.000	886.714.417.000	
Giấy tờ có giá	-	-		-	-	
<b>Cộng</b>	<u><b>1.043.475.130.412</b></u>	<u><b>1.077.726.248.012</b></u>	-	<u><b>974.089.717.000</b></u>	<u><b>1.004.671.072.000</b></u>	-

(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 03 năm 2023.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc giai đoạn 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.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	626.237.613.200	689.471.859.100
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	117.673.451.526	116.831.298.282
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	4.619.584.848	14.158.413.181
	<u><b>748.530.649.574</b></u>	<u><b>820.461.570.563</b></u>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Phải thu khách hàng các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	642.695.561.869	705.756.894.581

**7. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.307.009.102.165	2.303.744.043.914
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (ii)	-	175.311.638.644
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)	-	160.118.610.924
Khác	346.781.273.981	12.213.769.088
	<u><b>2.653.790.376.146</b></u>	<u><b>2.651.388.062.570</b></u>

**Trong đó:**

*Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)*

2.307.009.102.165      2.303.744.043.914

(i) 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, P.Tân Phú, Q.7, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) 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, Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Great Point (i)	906.820.000.000	906.820.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	780.000.000.000	780.000.000.000
Công ty Cổ phần River Wind (i)	682.000.000.000	682.000.000.000
Nguyễn Trí Quân		61.427.720.000
Công ty TNHH Đầu tư DIAMOND WESTLAKE (ii)	960.000.000.000	960.000.000.000
Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán		542.531.797
	<b><u>3.389.392.000.000</u></b>	<b><u>3.451.362.251.797</u></b>

**Trong đó:**

*Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)*

960.000.000.000      960.000.000.000

(i) Phản ánh các khoản cho vay không yêu cầu tài sản đảm bảo với thời hạn 12 tháng và lãi suất từ 12,5%/năm đến 13,5%/năm. Các bên đi vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật.

(ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng ("các bên nhận đặt cọc") vay với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi các 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 cho Công ty theo phụ lục hợp đồng số 02A và phụ lục số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021.

## 9. PHẢI THU KHÁC

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu ủy thác đầu tư (i)	420.000.000.000	420.000.000.000
Phải thu về lãi cho vay	334.953.379.180	276.877.472.608
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.625.139.273	4.625.139.273
Công ty Cổ phần KHOMES Premier	-	4.261.325.753
Phải thu về cổ tức	7.048.576.767	1.628.160.577
Tạm ứng	181.322.164	1.232.000.000
Phải thu lại bán căn hộ theo biên bản thỏa thuận với các công ty	87.095.194.127	-
Phải thu ngắn hạn khác	9.585.857.394	4.788.386.114
	<b>863.489.468.905</b>	<b>713.412.484.325</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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 dài hạn	24.466.250.920	24.506.250.920
Phải thu dài hạn khác	2.159.445.475	1.315.992.135
	<b>1.016.693.696.395</b>	<b>1.015.890.243.055</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	26.326.515.128	887.889.760

(i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ngày 04 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và ông Dương Văn Phúc - bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Thời hạn ủy thác đầu tư là 24 tháng kể từ ngày Công ty chuyển đủ số tiền của hợp đồng là 420 tỷ VND. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.

(ii) Phản ánh khoản phải thu từ 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 TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty ("Dynamic Innovation") 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 lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty.
- Công ty TNHH Dynamic Innovation 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 Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Thành phẩm bất động sản (*)	255.462.342.292	259.878.485.442
Hàng hóa	498.552.368	681.600.830
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	48.240.853.211	4.112.437.098
	<u><b>304.201.747.871</b></u>	<u><b>264.672.523.370</b></u>

(\*) 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.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	125.851.058.357	124.809.560.378
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	11.607.220.102	6.248.297.040
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	1.792.970.000
Tiền thuê mặt bằng trả trước	-	3.063.714.224
Chi phí trả trước khác	3.764.743.121	5.387.424.130
	<u><b>143.015.991.580</b></u>	<u><b>141.301.965.772</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	24.863.681.910	5.814.267.032
Chi phí khác	6.673.552.327	-
	<u><b>31.537.234.237</b></u>	<u><b>5.814.267.032</b></u>

**12. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	31/03/2023
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	5.276.935.286	-	-	2.872.246.268	2.404.689.018
Thuế khác	22.115.763	-	-	-	22.115.763
	<u><b>5.299.051.049</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>2.872.246.268</b></u>	<u><b>2.426.804.781</b></u>
<b>b. Các khoản phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	21.806.574.454	-	7.262.675.087	1.501.950.523	27.567.299.018
Thuế thu nhập doanh nghiệp	72.029.621.105	-	9.996.929.455	-	82.026.550.560
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	9.859.722.625	-	2.973.047.305	10.473.081.024	2.359.688.906
Thuế thu nhập cá nhân	3.018.542.510	-	19.290.245	19.290.245	3.018.542.510
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	4.000.000	4.000.000	-
	<u><b>106.714.460.694</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>20.255.942.092</b></u>	<u><b>11.998.321.792</b></u>	<u><b>114.972.080.994</b></u>

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

**13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu kỳ	-	23.826.645.906	1.650.900.000	33.532.948.546	-	59.010.494.452
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	<b>23.826.645.906</b>	<b>1.650.900.000</b>	<b>33.532.948.546</b>	-	<b>59.010.494.452</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	-	5.016.440.745	483.777.428	4.796.168.345	-	10.296.386.518
Khấu hao trong kỳ	-	1.857.464.741	106.159.366	869.811.739	-	2.833.435.846
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	<b>6.873.905.486</b>	<b>589.936.794</b>	<b>5.665.980.084</b>	-	<b>13.129.822.364</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	-	18.810.205.161	1.167.122.572	28.736.780.201	-	48.714.107.934
Tại ngày cuối kỳ	-	<b>16.952.740.420</b>	<b>1.060.963.206</b>	<b>27.866.968.462</b>	-	<b>45.880.672.088</b>

**14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền	Thương hiệu	Chương trình phần mềm	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	350.000.000	26.459.551.000	1.106.956.272	27.916.507.272
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	<b>350.000.000</b>	<b>26.459.551.000</b>	<b>1.106.956.272</b>	<b>27.916.507.272</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu kỳ	-	-	52.739.726	7.778.218.753	862.151.638	8.693.110.117
Khấu hao trong kỳ	-	-	17.013.699	1.778.053.814	32.315.488	1.827.383.001
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	<b>69.753.425</b>	<b>9.556.272.567</b>	<b>894.467.126</b>	<b>10.520.493.118</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu kỳ	-	-	297.260.274	18.681.332.247	244.804.634	19.223.397.155
Tại ngày cuối kỳ	-	-	<b>280.246.575</b>	<b>16.903.278.433</b>	<b>212.489.146</b>	<b>17.396.014.154</b>

**15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu kỳ	164.420.897.717	51.820.089.979	-	216.240.987.696
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Điều chỉnh khác	21.391	15	-	21.406
Chuyển nhượng trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>164.420.919.108</b>	<b>51.820.089.994</b>	-	<b>216.241.009.102</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu kỳ	78.226.205.095	49.207.194.845	-	127.433.399.940
Khấu hao trong kỳ	525.322.668	75.376.223	-	600.698.891
Điều chỉnh khác	-	-	-	-
Chuyển nhượng cho thuê dài hạn	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>78.751.527.763</b>	<b>49.282.571.068</b>	-	<b>128.034.098.831</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu kỳ	86.194.692.622	2.612.895.134	-	88.807.587.756
Tại ngày cuối kỳ	<b>85.669.391.345</b>	<b>2.537.518.926</b>	-	<b>88.206.910.271</b>

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 3 năm 2023 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 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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.

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

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (i)	1.991.257.910.408	1.974.026.672.706
Dự án sân golf Hòn Rơm		72.855.976.570
	<b>1.991.257.910.408</b>	<b>2.046.882.649.276</b>

(i) 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 23 và 24, 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.



**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)		(7.746.466.857)		
Đầu tư vào đơn vị khác Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.958.458.080)
	<b>255.000.000.000</b>	<b>- 10.704.924.937</b>	<b>255.000.000.000</b>	<b>- 2.958.458.080</b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2023, 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 kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/03/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069	14.507.451.069
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.707.066.839	11.707.066.839	11.707.066.839	11.707.066.839
Công ty cổ phần đầu tư B&B	8.348.450.815	8.348.450.815	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	-	-	96.041.893.676	96.041.893.676
Các đối tượng khác	109.549.553.119	109.549.553.119	58.356.273.630	58.356.273.630
	<b>144.112.521.842</b>	<b>144.112.521.842</b>	<b>180.612.685.214</b>	<b>180.612.685.214</b>

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	19.397.949.565	19.397.949.565	116.414.890.621	116.414.890.621
--	----------------	----------------	-----------------	-----------------

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/03/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes	277.082.762.321	277.082.762.321
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	12.455.705.403	13.737.109.092
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn		402.729.113.142
	<b>294.183.187.724</b>	<b>698.193.704.555</b>

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)	281.727.482.321	281.727.482.321
--	-----------------	-----------------

(\*) 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 làm nhà thầu phụ.

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	354.297.344.895	354.317.460.238
Trích trước chi phí lãi vay	45.528.637.991	22.171.991.546
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	360.192.500	-
Trích trước chi phí thuê văn phòng		11.364.575.753
Trích trước lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh	104.330.190.673	137.429.726.032
Trích trước chi phí khác		34.148.981.057
	<u><b>504.516.366.059</b></u>	<u><b>559.432.734.626</b></u>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	321.465.651.833	321.465.651.833

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	2.574.413.161	4.303.171.679
Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	3.214.872.780
Phí lưu ký, phí quản lý tài sản bảo đảm, phí đại diện người sở hữu trái phiếu	175.992.230.375	204.017.507.075
	<u><b>178.566.643.536</b></u>	<u><b>211.535.551.534</b></u>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	10.180.941.128	11.671.145.158
	<u><b>10.180.941.128</b></u>	<u><b>11.671.145.158</b></u>

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/03/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	265.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	332.298.480.499	332.841.163.159
Kinh phí bảo trì (iii)	85.832.334.801	84.974.200.482
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.850.051.194	5.100.051.194
Khác	15.287.865.458	15.813.978.042
	<b><u>706.268.731.952</u></b>	<b><u>703.729.392.877</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
Khác	150.000.000	150.000.000
	<b><u>2.500.000.000.000</u></b>	<b><u>2.500.000.000.000</u></b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Chi phí phải trả các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 33)</i>	334.119.382.845	332.841.163.159

(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I như trình bày tại Thuyết minh 01.

(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 và chuyển cho 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 và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.

(iv) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine City Sài Gòn (ngoại trừ tòa S1) với tổng giá trị 2.500 tỷ đồng. Hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2022, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm 12%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm với tổng giá trị 76.055.671.235 VND (xem Thuyết minh 20 và 29).

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2023		Phát sinh		31/03/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>358.456.760.364</b>	<b>358.456.760.364</b>	<b>7.465.979.260</b>	<b>68.598.246.657</b>	<b>297.324.492.967</b>	<b>297.324.492.967</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	115.813.818.207	115.813.818.207	-	4.832.019	115.808.986.188	115.808.986.188
Công ty CP tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (ii)	38.000.000.000	38.000.000.000	-	25.600.000.000	12.400.000.000	12.400.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (iii)	180.000.000.000	180.000.000.000	-	13.600.000.000	166.400.000.000	166.400.000.000
Công ty Cổ phần KSINVEST	-	-	-	-	-	-
Vay các đối tượng khác (iv)	24.642.942.157	24.642.942.157	7.465.979.260	29.393.414.638	2.715.506.779	2.715.506.779
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>301.318.444.121,00</b>	<b>301.318.444.121,00</b>	-	-	<b>301.318.444.121,00</b>	<b>301.318.444.121,00</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	301.318.444.121	301.318.444.121	-	-	301.318.444.121	301.318.444.121
	<b>659.775.204.485</b>	<b>659.775.204.485</b>	<b>7.465.979.260</b>	<b>68.598.246.657</b>	<b>598.642.937.088</b>	<b>598.642.937.088</b>

(i) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") - Công ty con của Công ty 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 khoản 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) khế 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 9 và 10);
- 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 9 và 10);
- 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 9 và 10).

(ii) 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 theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 06 tháng kể từ ngày giải ngân

khoản vay đầu tiên và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2022. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với hạn mức tối đa là 220.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 12%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iv) Phản ánh các khoản vay cá nhân có thời hạn dưới 12 tháng cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm.

**24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	01/01/2023		Phát sinh		31/03/2023	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>188.899.000.000</b>	<b>188.899.000.000</b>			<b>188.899.000.000</b>	<b>188.899.000.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (*)	188.899.000.000	188.899.000.000	-	-	188.899.000.000	188.899.000.000

(\*) 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 23.

a. 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.

b. 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quy 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	VND
<b>Số dư đầu năm trước</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>	
Tăng vốn trong năm										
Trích quỹ trong năm					(3.248.555.711)		(3.122.410.579)		(6.370.966.290)	
Lợi nhuận trong năm					367.109.142.967		252.659.031.209		619.768.174.176	
Giảm do thoái công ty con				(267.478.677.736)			170.937.733.270		(96.540.944.466)	
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (*)										
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>3.000.000.000.000</b>		<b>(215.519.114.523)</b>		<b>1.129.247.836.165</b>		<b>2.848.631.592.397</b>		<b>6.762.360.314.039</b>	
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>3.000.000.000.000</b>		<b>(215.519.114.523)</b>		<b>1.129.247.836.165</b>		<b>2.848.631.592.397</b>		<b>6.762.360.314.039</b>	
Lợi nhuận trong kỳ					19.541.097.251				19.541.097.251	
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung							9.122.491.437		9.122.491.437	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>3.000.000.000.000</b>		<b>(215.519.114.523)</b>		<b>1.148.788.933.416</b>		<b>2.848.631.592.397</b>		<b>6.791.023.902.727</b>	

(\*) Phần ảnh hưởng phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển S.I – 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 đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp		01/01/2023	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

**Cổ phiếu**

	31/03/2023	01/01/2023
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.871.277.174	74.613.600.824
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	4.068.664.053	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	3.247.665.454	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	3.405.098.912	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	105.504.000	2.228.031.560
Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán	522.697.093	102.464.670.807
Doanh thu nghiệp vụ lưu ký chứng khoán	22.288.000.781	167.294.908.535
Doanh thu khác	9.793.548.450	7.274.497.977
	<b>48.302.455.917</b>	<b>353.875.709.703</b>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	4.462.443.424	54.868.148.096
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	3.863.878.547	-
Giá vốn hoạt động cho thuê	3.110.369.335	2.014.774.193
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	3.632.613.417	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	187.029.568	-
Giá vốn hoạt động môi giới chứng khoán	615.364.293	87.913.624.822
Giá vốn dịch vụ chứng khoán	775.035.516	758.853.564
Giá vốn khác	-	5.218.999.631
	<b>16.646.734.100</b>	<b>150.774.400.306</b>

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	106.394.564.551	24.172.733.594
Thu lãi từ đặt cọc cổ phần	-	31.455.986.299
Lãi phát sinh từ tài sản tài chính	40.907.803.253	21.057.790.864
Doanh thu hoạt động tài chính khác	625.071	171.258.602
	<b>147.302.992.875</b>	<b>76.857.769.359</b>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	83.216.785.140	12.310.206.838
Chi phí lợi nhuận hợp tác đầu tư	-	1.614.246.577
Khác	-	725.255.927
	<b>83.216.785.140</b>	<b>14.649.709.342</b>



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

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	-	5.968.106.161
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	1.137.312.193
- Chi phí nhân viên kinh doanh	334.303.383	664.865.620
- Chi phí khác	122.885.532	850.956.827
	<b>457.188.915</b>	<b>8.621.240.801</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí nhân viên	22.943.809.978	65.965.952.769
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.443.986.758	11.429.758.828
- Chi phí khác	6.570.217.545	3.890.070.318
	<b>38.958.014.281</b>	<b>81.285.781.915</b>

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	VND	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	12.869.175.720	34.531.074.766
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>12.869.175.720</b>	<b>34.531.074.766</b>

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Quý 1 năm 2023</u>	<u>Quý 1 năm 2022</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	19.541.097.251	64.358.088.938
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	19.541.097.251	64.358.088.938
Cổ phiếu phổ thông	300.000.000	300.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>65</b>	<b>215</b>

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	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 Đỉnh	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	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	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 Tập đoàn Xây dựng SCG	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
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 TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	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 Xây lắp Sunshine E&C	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 TNHH Cafe's Plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decore	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 (Không còn là bên liên quan kể từ ngày 03/03/2023)
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 1 năm 2023	Quý 1 năm 2022
		VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>13.343.812.000</b>	<b>195.173.926.776</b>
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Doanh thu dịch vụ CK	1.109.591.000	8.054.795.685
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ CK		16.287.671.000
Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu dịch vụ CK	887.673.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ CK	3.661.646.000	20.150.383.562
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ CK	-	604.111.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu dịch vụ CK	-	20.773.970.000
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu dịch vụ CK		97.872.899.529
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu dịch vụ CK	832.192.000	4.530.820.000
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ CK		1.997.260.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ CK	110.959.000	
Công ty Cổ phần Sunshine CAB	Doanh thu dịch vụ CK	332.878.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu dịch vụ CK	1.479.451.000	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại và CK	4.929.422.000	24.902.016.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>8.669.632.179</b>	<b>7.235.280.885</b>
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và voucher quà tặng	145.659.340	1.625.659.317
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.821.937.910	2.260.781.449
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công	6.702.034.929	2.697.065.708
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Mua sắm thiết bị và phần mềm	-	106.781.818
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	544.992.593
<b>Doanh thu tài chính</b>		<b>29.589.041.094</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	29.589.041.094	


**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09a-DN/HN**

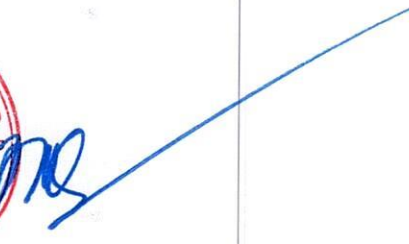
	<b>Nội dung số dư</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		<b>642.695.561.870</b>	<b>705.756.894.582</b>
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	626.237.613.200	688.764.974.000
Công ty cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn Thương mại	116.054.390	
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.580	16.052.631.580
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo		500.026.302
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	289.262.700	439.262.700
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		<b>2.307.009.102.165</b>	<b>2.303.744.043.914</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.307.009.102.165	2.303.744.043.914
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		<b>960.000.000.000</b>	<b>960.000.000.000</b>
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu cho vay	960.000.000.000	960.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>28.935.137.021</b>	<b>887.889.760</b>
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	2.608.621.893	812.813.026
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	26.279.041.094	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.474.034	47.460.296
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	-	27.616.438
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>90.447.634.996</b>	<b>116.414.890.621</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	61.410.716.888	96.041.893.676
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	11.707.066.839	11.707.066.839
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	2.114.771.450	1.413.074.300
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	576.527.919

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

	<b>31/03/2023</b>	<b>01/01/2023</b>	
<b>Nội dung số dư</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.839.459.501	
Công ty Cổ phần S - Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	6.979.815.697	3.924.227.247
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	1.600.000.000	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	143.972.640	143.972.640
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	86.453.161	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>281.727.482.321</b>	<b>281.727.482.321</b>	
Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản S-Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	277.082.762.321	277.082.762.321
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>334.119.382.845</b>	<b>332.841.163.159</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	332.298.480.499	332.841.163.159
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả cung cấp suất ăn	25.260.000	
Công ty cổ phần đầu tư Xuân Đỉnh	Phải trả bù trừ công nợ	1.795.642.346	
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>321.465.651.533</b>	<b>321.465.651.833</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	321.056.409.033	321.056.409.333
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non	409.242.500	409.242.500

  
**Trần Thị Hằng**  
 Người lập biểu/Kế toán trưởng



  
**Đỗ Thị Định**  
 Tổng Giám đốc  
 Ngày 26 tháng 04 năm 2023