

**Deloitte.**

MAKING AN  
IMPACT THAT  
MATTERS  
*since 1845*

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

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

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

**MỤC LỤC**

**NỘI DUNG**

**TRANG**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 50

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty 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
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 03 tháng 3 năm 2023)
Bà Nguyễn Thủ Ny	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 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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.



Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Số: 0065 /VN1A-HN BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 9 và Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đã thực hiện gia hạn các hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ đối tác đặt cọc mua cổ phần do chậm hoàn thành các thủ tục liên quan.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Trần Huy Công  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 0891-2023-001-1

Lương Tuấn Đạt  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 4370-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 31 tháng 3 năm 2023  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>9.123.688.835.854</b>	<b>6.873.926.495.743</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	<b>99.542.366.557</b>	<b>377.035.349.830</b>
1. Tiền	111		61.542.366.557	327.035.349.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		38.000.000.000	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		<b>974.089.717.000</b>	<b>1.056.677.700.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	974.089.717.000	941.177.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	115.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		<b>7.629.310.441.609</b>	<b>5.004.545.561.619</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	820.461.570.563	177.766.139.052
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.651.388.062.570	3.000.546.951.719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.451.362.251.797	1.680.334.630.757
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	713.412.484.325	148.767.791.615
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(7.313.927.646)	(2.869.951.524)
IV. Hàng tồn kho	140	12	<b>264.672.523.370</b>	<b>374.640.018.649</b>
1. Hàng tồn kho	141		264.672.523.370	374.640.018.649
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		<b>156.073.787.318</b>	<b>61.027.865.645</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	141.301.965.772	20.502.515.360
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.472.770.497	39.074.184.977
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	5.299.051.049	1.451.165.308
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>3.477.373.794.128</b>	<b>3.404.736.783.159</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		<b>1.015.890.243.055</b>	<b>995.691.760.454</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.015.890.243.055	995.691.760.454
II. Tài sản cố định	220		<b>67.937.505.089</b>	<b>52.831.570.847</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	48.714.107.934	33.653.170.921
- Nguyên giá	222		59.010.494.452	37.747.581.491
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.296.386.518)	(4.094.410.570)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	19.223.397.155	19.178.399.926
- Nguyên giá	228		27.916.507.272	21.972.334.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(8.693.110.117)	(2.793.934.346)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	<b>88.807.587.756</b>	<b>175.514.284.650</b>
- Nguyên giá	231		216.240.987.696	308.867.806.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(127.433.399.940)	(133.353.522.228)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		<b>2.046.882.649.276</b>	<b>1.827.091.876.219</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	2.046.882.649.276	1.827.091.876.219
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	<b>252.041.541.920</b>	<b>252.812.141.912</b>
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		(2.958.458.080)	(2.187.858.088)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		<b>5.814.267.032</b>	<b>100.795.149.077</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	5.814.267.032	100.795.149.077
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>12.601.062.629.982</b>	<b>10.278.663.278.902</b>

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>5.838.702.315.943</b>	<b>4.033.159.228.283</b>
I. Nợ ngắn hạn	310		<b>3.136.206.065.612</b>	<b>3.067.326.026.692</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	180.612.685.214	204.560.214.153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	698.193.704.555	460.035.124.911
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	106.714.410.694	173.713.809.379
4. Phải trả người lao động	314		12.045.637.179	53.451.901.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	559.432.734.626	469.248.703.508
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	211.535.551.534	77.450.114.080
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	703.729.392.877	513.338.195.060
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	659.775.204.485	1.115.527.963.927
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	-
II. Nợ dài hạn	330		<b>2.702.496.250.331</b>	<b>965.833.201.591</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	11.671.145.158	18.935.299.488
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	2.500.150.000.000	4.625.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	188.899.000.000	940.670.474.093
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.776.105.173	1.602.428.010
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.762.360.314.039</b>	<b>6.245.504.050.619</b>
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	<b>6.762.360.314.039</b>	<b>6.245.504.050.619</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
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(215.519.114.523)	51.959.563.213
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.129.247.836.165	765.387.248.909
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		762.138.693.198	408.496.303.768
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		367.109.142.967	356.890.945.141
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.848.631.592.397	2.428.157.238.497
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>12.601.062.629.982</b>	<b>10.278.663.278.902</b>



Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.212.591.655.219	1.241.489.752.556
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.212.591.655.219	1.241.489.752.556
3. Giá vốn hàng bán	11	32	453.194.157.353	783.277.886.998
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		759.397.497.866	458.211.865.558
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	541.478.229.661	620.687.246.287
6. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	22	35	272.853.548.857	284.274.878.622
7. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		(65.532.464)	(18.778.703.540)
8. Chi phí bán hàng	25	36	19.852.145.860	64.308.526.586
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	220.018.515.627	120.186.099.164
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		788.085.984.719	591.350.903.933
11. Thu nhập khác	31		10.673.338.335	3.429.961.284
12. Chi phí khác	32		18.058.782.924	3.807.385.585
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	37	(7.385.444.589)	(377.424.301)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		780.700.540.130	590.973.479.632
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	160.932.365.654	175.477.822.455
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		619.768.174.476	415.495.657.177
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		367.109.142.967	367.719.511.773
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		252.659.031.509	47.776.145.404
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	1.224	1.362



Trần Thị Hằng  
 Người lập biểu/Kế toán trưởng

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị: VND Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01	<b>780.700.540.130</b>	<b>590.973.479.632</b>
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	15.950.871.434	129.918.424.154
Các khoản dự phòng	03	5.388.253.277	5.490.045.640
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(626.110.002.667)	(589.424.648.063)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	49.562.641.353	260.859.818.799
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	<b>225.492.303.527</b>	<b>397.817.120.162</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(136.079.226.039)	2.740.645.299.085
Thay đổi hàng tồn kho	10	109.967.495.279	59.900.984.012
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.979.511.689.615	460.534.239.606
Thay đổi chi phí trả trước	12	(25.818.568.367)	149.787.574.108
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(32.912.017.000)	(241.802.412.041)
Tiền lãi vay đã trả	14	(30.140.740.032)	(378.225.210.431)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(250.331.862.784)	(34.287.415.830)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<b>2.839.689.074.199</b>	<b>3.154.370.178.671</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	(388.688.852.400)	(422.653.413.301)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	22	305.057.543.220	1.890.282.983
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.636.099.901.040)	(2.177.079.184.689)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	980.572.280.000	897.587.506.149
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(319.875.977.858)	(2.237.871.543.582)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.742.058.731.054
7. Tiền thu lãi cho vay	27	155.752.401.949	217.012.215.440
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<b>(1.903.282.506.129)</b>	<b>(979.055.405.946)</b>

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp Theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	500.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.132.532.160.415	838.656.510.998
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.346.431.711.758)	(3.217.508.305.968)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(1.213.899.551.343)</i>	<i>(1.878.851.794.970)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</i>	50	<i>(277.492.983.273)</i>	<i>296.462.977.755</i>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	377.035.349.830	80.572.372.075
 Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	 99.542.366.557	 377.035.349.830

Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 300 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 579 người).

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

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

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

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất****Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I**

Theo Hợp đồng Nguyên tắc về việc chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2020/PT-SI ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và liên đới Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và Ông Dương Văn Phúc (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển S.I (nay là Công ty Cổ phần Phát triển S.I) - chủ đầu tư dự án sân golf và khu resort tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (dự án "Sân golf Hòn Rơm").

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I từ ông Dương Văn Phúc với giá nhận chuyển nhượng là 585.000.000.000 VND theo 02 giai đoạn sau:

- Ngày 13 tháng 01 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần theo Phụ lục Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng phần vốn góp số 07/2021/PT-SI ký ngày 06 tháng 01 năm 2022;

- Ngày 05 tháng 5 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25% cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 004/2022/HĐCNCP/DVP-KSF ký ngày 05 tháng 5 năm 2022.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 65%.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Công ty.

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

#### Năm tài chính

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

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

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

#### **Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), 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 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 được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

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

#### *Nợ phải thu*

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

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

#### Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của 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 năm tài chính.

#### Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	06 - 10
Thiết bị văn phòng	05 - 08

#### 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:

	Số năm
Chương trình phần mềm	03 - 15
Khác	05

#### Thuê tài sản

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

#### Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc, thiết bị thuộc dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

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

	Số năm
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, 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 hợp nhất 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 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, 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***

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 năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

***Doanh thu hoạt động 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 khi thỏa mãn cả bốn (4) điều kiện sau đây:

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

*Hoạt động tư vấn đầu tư*

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

*Doanh thu khác*

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

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

*Doanh thu chưa thực hiện*

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm khoản tiền cho thuê mặt bằng, phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng 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.

Khoản tiền cho thuê mặt bằng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

Phí 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, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

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

*Chi phí đi vay*

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

### Thuế

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

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

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

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

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

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

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 05 tháng 5 năm 2022, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I tại ngày mua được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua
	VND
<b>Tài sản</b>	
Tiền	124.022.142
Các khoản phải thu ngắn hạn	424.380.700.000
Tài sản ngắn hạn khác	5.033.232.023
Các khoản phải thu dài hạn	23.834.100.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	70.649.817.260
	<b>524.021.871.425</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ ngắn hạn	35.628.348.655
	<b>35.628.348.655</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]</b>	<b>488.393.522.770</b>
Cổ đông không kiểm soát [b]	170.937.732.970
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]	65.532.464
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]	267.478.677.736
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>	<b>585.000.000.000</b>
[e] = [a] - [b] + [c] + [d]	
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ</b>	
Tiền thu về từ công ty con	124.022.142
Tiền chi để mua công ty con	(320.000.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã chỉ cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(319.875.977.858)</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	5.940.778.416	1.797.522.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.601.588.141	325.237.826.923
Các khoản tương đương tiền (*)	38.000.000.000	50.000.000.000
	<b>99.542.366.557</b>	<b>377.035.349.830</b>

(\*) 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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm).

## 6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	117.956.655.000	-	87.375.300.000	135.781.216.200	-
Công ty cổ phần Xây dựng SCG (i)	87.375.300.000	117.956.655.000	-	87.375.300.000	135.781.216.200	-
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	886.714.417.000	-	-	341.128.200.000	-	-
Chứng chỉ tiền gửi (ii)	-	-	-	512.674.200.000	-	-
	<b>974.089.717.000</b>			<b>941.177.700.000</b>		

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán HNX tại ngày 31 tháng 12 năm 2022.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết này.

## 7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	100.778.666.703	122.815.405.592
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	689.471.859.100	49.275.268.285,00
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.579	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	14.158.413.181	5.675.465.175
	<b>820.461.570.563</b>	<b>177.766.139.052</b>

### Trong đó:

- Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) 705.756.894.581 47.709.980.414

## 8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.303.744.043.914	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Viet Nam (ii)	175.311.638.644	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	12.213.769.088	14.005.790.470
	<b>2.651.388.062.570</b>	<b>3.000.546.951.719</b>

### Trong đó:

- Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) 2.303.744.043.914 2.577.894.775.249

- (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, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Phản ánh các khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Viet 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 Thành làm chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes) - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i)	960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Great Point (ii)	906.820.000.000	658.820.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great (ii)	780.000.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (ii)	682.000.000.000	-
Ông Nguyễn Trí Quân (iii)	61.427.720.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (i)	60.572.000.000	60.572.000.000
Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán	542.531.797	942.630.757
	<b>3.451.362.251.797</b>	<b>1.680.334.630.757</b>

**Trong đó:**

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

- (i) Phản ánh khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số 02A và số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Các hợp đồng này được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng số 03A và phụ lục hợp đồng số 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022 do chậm hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng cổ phần.
- (ii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (con công ty của Công ty) cho Công ty Cổ phần Great Point, Công ty Cổ phần Golden Great và Công ty Cổ phần River Wind vay với thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn theo các phụ lục hợp đồng kèm theo. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Bên đi vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn. Theo các phụ lục hợp đồng ngày 29 tháng 12 năm 2022, trong trường hợp hết thời hạn vay mà các bên không thỏa thuận gia hạn và bên đi vay không thanh toán thì toàn bộ gốc và lãi cho vay sẽ được thanh toán thông qua chuyển đổi cổ phần do bên đi vay nắm giữ tại Công ty TNHH Winmark (mã số thuế 0314668895) cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, khoản cho Công ty Cổ phần Great Point và Công ty Cổ phần Golden Great vay đã đến hạn thanh toán với tổng giá trị 1.438.820.000.000 VND đã được gia hạn thêm 12 tháng đến ngày 29 tháng 12 năm 2023 và ngày 29 tháng 3 năm 2024.

- (iii) Phản ánh các khoản cho Ông Nguyễn Trí Quân vay theo Hợp đồng số 012022/HDCVCN/DIC-NTQ ngày 18 tháng 3 năm 2022 và Hợp đồng số 022022/HDCVCN/DIC-NTQ ngày 23 tháng 9 năm 2022 và các phụ lục hợp đồng điều chỉnh lãi suất đi kèm với lãi suất cho vay dao động từ 11% - 12,5%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng. Bên vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn. Khoản cho vay không yêu cầu tài sản bảo đảm. Ngày 29 tháng 3 năm 2023, Công ty TNHH Dynamic Innovation đã thu hồi toàn bộ gốc và lãi vay liên quan đến khoản cho vay này.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu ủy thác đầu tư (i)	420.000.000.000	
Phải thu về lãi cho vay	276.877.472.608	451.246.575
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.625.139.273	
Công ty Cổ phần KSHomes Premier (ii)	4.261.325.753	
Phải thu về cổ tức	1.628.160.577	1.908.147.256
Tạm ứng	1.232.000.000	440.050.000
Đặt cọc mua cổ phần		140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	4.788.386.114	5.968.347.784
	<b>713.412.484.325</b>	<b>148.767.791.615</b>

**b. Dài hạn**

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	24.506.250.920	5.288.535.193
Phải thu dài hạn khác	1.315.992.135	335.225.261
	<b>1.015.890.243.055</b>	<b>995.691.760.454</b>

**Trong đó:**

- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	887.889.760	3.731.285.018
---	-------------	---------------

- (i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ngày 02 tháng 3 năm 2022 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 12 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 KSHomes Premier ("KSHomes Premier") do công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Tòa S1, dự án Sunshine City Sài Gòn theo Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký ngày 16 tháng 11 năm 2022 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và KSHomes Premier.
- (iii) Phải thu dài hạn khác 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 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:
  - a. 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 TNHH Dynamic Innovation.
  - b. 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.
  - c. 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.

- d. Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty TNHH Dynamic Innovation 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.
- e. Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty TNHH Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thực hiện gia hạn hợp đồng hợp tác đầu tư này đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chậm hoàn thành các thủ tục liên quan.

#### 11. NỢ XẤU

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị VND có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị VND có thể thu hồi	Dự phòng
<b>Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi</b>						
Ông Nguyễn Khắc Trung	3.154.786.165	946.435.849	2.208.350.316	-	-	-
Bà Đỗ Thị Xoan	1.997.486.142	-	1.997.486.142	-	-	-
Công ty Cổ phần cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	551.333.208	73.920.000	477.413.208	331.227.201	91.953.657	239.273.544
	<b>8.334.283.495</b>	<b>1.020.355.849</b>	<b>7.313.927.646</b>	<b>2.961.905.181</b>	<b>91.953.657</b>	<b>2.869.951.524</b>

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ phải thu được xác định bằng giá gốc trừ các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi.

#### 12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
<b>Thành phẩm bất động sản (*)</b>				
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	259.878.485.442	-	374.029.268.650	-
Hàng hóa	4.112.437.098	-	-	-
	<b>681.600.830</b>	<b>-</b>	<b>610.749.999</b>	<b>-</b>
	<b>264.672.523.370</b>	<b>-</b>	<b>374.640.018.649</b>	<b>-</b>

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

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	206.590.808.344	299.727.887.844
Dự án Sunshine Riverside	53.287.677.098	74.301.380.806
	<b>259.878.485.442</b>	<b>374.029.268.650</b>

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

Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, thành phẩm bất động sản bao gồm 06 căn hộ và 10 căn shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside đang được sử dụng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba.

### 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	124.809.560.378	10.640.183.308
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	6.248.297.040	3.030.580.433
Tiền thuê mặt bằng trả trước	3.063.714.224	
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000	2.700.430.000
Chi phí trả trước khác	5.387.424.130	4.131.321.619
	<b>141.301.965.772</b>	<b>20.502.515.360</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	-	99.524.072.281
Chi phí khác	5.814.267.032	1.271.076.796
	<b>5.814.267.032</b>	<b>100.795.149.077</b>

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

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Các khoản phải thu</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.173.074.570	264.730.827	-	3.839.129.889	5.276.935.286
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	-	62.053.211	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	-	216.037.527	-	-
Thuế khác	-	-	-	22.115.763	22.115.763
	<b>1.451.165.308</b>	<b>264.730.827</b>	<b>278.090.738</b>	<b>3.861.245.652</b>	<b>5.299.051.049</b>
<b>b. Các khoản phải trả</b>					
Thuế giá trị gia tăng	3.812.738.021	2.545.455	93.178.531.211	75.187.240.233	21.806.574.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp	157.589.988.346	-	160.932.365.654	246.492.732.895	72.029.621.105
Thuế thu nhập cá nhân	12.311.083.012	6.637.000	77.386.562.786	79.844.610.173	9.859.672.625
Thuế khác	-	-	3.026.270.252	7.727.742	3.018.542.510
	<b>173.713.809.379</b>	<b>9.182.455</b>	<b>334.523.729.903</b>	<b>401.532.311.043</b>	<b>106.714.410.694</b>

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	4.770.482.036	32.181.726.728	795.372.727	37.747.581.491
Tăng trong năm	20.366.624.954	1.351.221.818	-	21.717.846.772
Phân loại lại	795.372.727	-	(795.372.727)	-
Thanh lý, nhượng bán	(454.933.811)	-	-	(454.933.811)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>25.477.545.906</b>	<b>33.532.948.546</b>	<b>-</b>	<b>59.010.494.452</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	2.632.070.285	1.323.036.771	139.303.514	4.094.410.570
Khấu hao trong năm	3.141.251.605	3.465.031.745	-	6.606.283.350
Phân loại lại	139.303.514	-	(139.303.514)	-
Thanh lý, nhượng bán	(404.307.402)	-	-	(404.307.402)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.508.318.002</b>	<b>4.788.068.516</b>	<b>-</b>	<b>10.296.386.518</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại ngày đầu năm	<b>2.138.411.751</b>	<b>30.858.689.957</b>	<b>656.069.213</b>	<b>33.653.170.921</b>
Tại ngày cuối năm	<b>19.969.227.904</b>	<b>28.744.880.030</b>	<b>-</b>	<b>48.714.107.934</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 333.690.279 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 618.885.908 VND).

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm
	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Số dư đầu năm	21.972.334.272
Tăng trong năm	6.058.173.000
Giảm khác	(114.000.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>27.916.507.272</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>	
Số dư đầu năm	2.793.934.346
Khấu hao trong năm	5.925.591.900
Giảm khác	(26.416.129)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.693.110.117</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
Tại ngày đầu năm	<b>19.178.399.926</b>
Tại ngày cuối năm	<b>19.223.397.155</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nguyên giá của tài sản cổ định vô hình bao gồm các tài sản cổ định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.360.617.629 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 967.502.000 VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	258.642.782.221	50.225.024.657	308.867.806.878
Tăng trong năm	12.257.028.802	2.403.517.453	14.660.546.255
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Chuyển nhượng trong năm	(101.325.772.725)	-	(101.325.772.725)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>164.420.897.763</b>	<b>51.820.089.933</b>	<b>216.240.987.696</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	83.673.484.125	49.680.038.103	133.353.522.228
Khấu hao trong năm	3.083.387.265	335.608.919	3.418.996.184
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Chuyển nhượng trong năm	(3.377.525.760)	-	(3.377.525.760)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>78.226.205.095</b>	<b>49.207.194.845</b>	<b>127.433.399.940</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	<b>174.969.298.096</b>	<b>544.986.554</b>	<b>175.514.284.650</b>
Tại ngày cuối năm	<b>86.194.692.668</b>	<b>2.612.895.088</b>	<b>88.807.587.756</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 12 năm 2022 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 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn	74.457.156.736	3.447.090.575	71.010.066.161	175.782.929.461	4.231.811.259	171.551.118.202
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside	141.783.830.960	123.986.309.365	17.797.521.595	133.084.877.417	129.121.710.969	3.963.166.448
	<b>216.240.987.696</b>	<b>127.433.399.940</b>	<b>88.807.587.756</b>	<b>308.867.806.878</b>	<b>133.353.522.228</b>	<b>175.514.284.650</b>

Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ giá trị bất động sản đầu tư của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Thuyết minh số 26 và 27) và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

#### 18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (i)	1.974.026.672.706		1.827.091.876.219	
Dự án Sân golf Hòn Rơm (ii)		72.855.976.570		
	<b>2.046.882.649.276</b>		<b>1.827.091.876.219</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.
- (ii) Phản ánh các chi phí liên quan đến dự án sân golf và khu resort tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận ("Dự án Sân golf Hòn Rơm").

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 (Thuyết minh số 26 và 27) và khoản vay của bên thứ ba tại Ngân hàng TMCP Kiên Long.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	116.621.241.853		155.275.499.703	
	<b>116.621.241.853</b>		<b>155.275.499.703</b>	

**19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (i)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m<sup>2</sup> tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	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	96.041.893.676	96.041.893.676	114.873.304.717	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.707.066.839	11.707.066.839	14.241.830.000	14.241.830.000
Các đối tượng khác	58.356.273.630	58.356.273.630	64.949.137.585	64.949.137.585
	<b>180.612.685.214</b>	<b>180.612.685.214</b>	<b>204.560.214.153</b>	<b>204.560.214.153</b>

**Trong đó:**

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41)

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes) (i)		277.082.762.321		312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn		402.729.113.142		138.269.088.172
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside		13.737.109.092		4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		4.644.720.000		4.644.720.000
	<b>698.193.704.555</b>		<b>460.035.124.911</b>	

**Trong đó:**

Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số cuối năm VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	354.317.460.238	449.355.029.132
Trích trước lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	137.429.726.032	-
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (ii)	31.589.600.000	-
Trích trước chi phí lãi vay	22.171.991.546	17.379.068.790
Trích trước chi phí thuê văn phòng	11.364.575.753	-
Khác	2.559.381.057	2.514.605.586
	<b>559.432.734.626</b>	<b>469.248.703.508</b>

**Trong đó:**

<b>Chi phí phải trả các bên liên quan</b>	321.465.651.833	380.515.159.360
(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)		

- (i) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh, được xác định theo tỷ lệ 12%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận và được tạm ứng tối thiểu 06 tháng một lần (xem Thuyết minh số 24 và 35).
- (ii) Phản ánh khoản trích trước tiền sử dụng đất phải nộp khi Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty chuyển nhượng một phần lô đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bên thứ ba.

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	204.017.507.075	68.887.156.308
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.303.171.679	8.562.957.772
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.214.872.780	-
	<b>211.535.551.534</b>	<b>77.450.114.080</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	11.671.145.158	18.935.299.488
	<b>11.671.145.158</b>	<b>18.935.299.488</b>

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	332.841.163.159	144.899.150.784
Kinh phí bảo trì (iii)	84.974.200.482	75.620.318.822
Nhận đặt cọc ngắn hạn	5.100.051.194	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh	-	260.650.000.000
Các khoản phải trả khác	15.813.978.042	32.168.725.454
	<b>703.729.392.877</b>	<b>513.338.195.060</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	2.500.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Angel Holding	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	625.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An	600.000.000.000	-
Nhận đặt cọc dài hạn	-	4.625.000.000
Khác	150.000.000	-
	<b>2.500.150.000.000</b>	<b>4.625.000.000</b>

**Trong đó:**

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 41)	332.841.163.159	144.912.550.784
--	-----------------	-----------------

- (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 số 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 TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.
- (iii) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm 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 nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 2.500 tỷ VND. Các hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 12 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 TNHH Dynamic Innovation 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm với tổng giá trị 216.222.246.581 VND (xem Thuyết minh số 22 và 35).

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

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

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

26. VAY NGẮN HẠN

	Giá trị	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
		VND	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	609.758.917.712	609.758.917.712	1.139.536.362.115	1.390.838.519.463	358.456.760.364	358.456.760.364
(i) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Thịnh Vượng (VPBank) (ii)	435.746.033.820	435.746.033.820	115.813.818.207	435.746.033.820	115.813.818.207	115.813.818.207
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iii)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	22.000.000.000	38.000.000.000	38.000.000.000
Vay cá nhân (iv)	-	-	836.721.543.908	812.078.601.751	24.642.942.157	24.642.942.157
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain	114.012.883.892	114.012.883.892	-	114.012.883.892	-	-
Công ty Cổ phần KSLInvest	-	-	7.001.000.000	7.001.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	505.769.046.215	505.769.046.215	301.318.444.121	505.769.046.215	301.318.444.121	301.318.444.121
<b>1.115.527.963.927</b>	<b>1.115.527.963.927</b>	<b>1.440.854.806.236</b>	<b>1.896.607.565.678</b>	<b>659.775.204.485</b>	<b>659.775.204.485</b>	

- (i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac 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 có kỳ hạn 06 tháng, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2022. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5,2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm:
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 với kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng khép ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khép ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation của Công ty và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:

- a. Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở 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 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 Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 9, 11 và 12);
- b. Tài sản gắn liền với đất hình thành trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE  
THƯYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- c. Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- d. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).
- e. Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).

(iii) Phần ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt 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 có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iv) Phần 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.

**27. VAY DÀI HẠN**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	956.222.076.187	490.217.444.121	490.217.444.121
	<b>1.446.439.520.308</b>	<b>1.446.439.520.308</b>		<b>956.222.076.187</b>	<b>490.217.444.121</b>	<b>490.217.444.121</b>

**Trong đó:**

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
  - 505.769.046.215
  - Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng
  - 940.670.474.093
- (i) Phần ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC và Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ký ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2019/PLHĐCV-DYNAMIC ký ngày 30 tháng 5 năm 2019. Hai hợp đồng 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 vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự như trình bày tại Thuyết minh số 26.
- a. Đối với Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 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 khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thi trường, ~~như cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) khép ước nhặt nợ vay hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.~~

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Triển theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

- b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HDCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 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 TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation và được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhượng nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

Trong năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thực hiện trả nợ vay trước hạn với số tiền 713.000.000.000 theo công văn ngày 27 tháng 01 năm 2022.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	301.318.444.121	505.769.046.215
Trong năm thứ hai	188.899.000.000	589.046.474.093
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	351.624.000.000
	<b>490.217.444.121</b>	<b>1.446.439.520.308</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	301.318.444.121	505.769.046.215
Số phải trả sau 12 tháng	<b>188.899.000.000</b>	<b>940.670.474.093</b>

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.500.000.000.000</b>	<b>(1.317.377.797.821)</b>	<b>408.496.303.768</b>	<b>291.023.718.048</b>	<b>1.882.142.223.995</b>
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Trích quỹ khác		10.828.566.632	(10.828.566.632)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	367.719.511.773	47.776.145.404	415.495.657.177	
Thoái vốn tại công ty con	-	1.317.377.797.821	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530	
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	-	41.130.996.581	-	529.814.058.410	570.945.054.991
		-	-	1.848.113.550.926	1.848.113.550.926
<b>Số dư cuối 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>
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.109.142.967	252.659.031.509	619.768.174.476
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(3.248.555.711)	(3.122.410.579)	(6.370.966.290)	
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	-	(267.478.677.736)	-	170.937.732.970	(96.540.944.766)
<b>Số dư cuối năm nay</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>

(\*) Phản ánh các khoản khoản 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. Trong đó, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Phát triển S.I và giá trị tài sản thuần của công ty con này tại ngày hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung như trình bày tại Thuyết minh số 04.

**Vốn điều lệ và vốn đầu tư**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

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

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

**29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỔI 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	8.118.821.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	31.038.284.360
Trên 5 năm	27.423.941.784	28.144.066.874
	<b>31.024.567.234</b>	<b>67.301.172.324</b>

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

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	6.034.407.679.440	1.761.617.549.132	335.430.249.568	26.205.863.651	8.157.661.341.791 4.443.401.288.191	
Tài sản không phân bổ						
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>6.034.407.679.440</b>	<b>1.761.617.549.132</b>	<b>335.430.249.568</b>	<b>26.205.863.651</b>	<b>12.601.062.629.982</b>	
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	5.036.720.451.547	273.221.544.660	277.082.762.321	9.024.278.440	5.596.049.036.968 242.653.278.975	
Nợ phải trả không phân bổ						
<b>Tổng cộng nợ phải trả</b>	<b>5.036.720.451.547</b>	<b>273.221.544.660</b>	<b>277.082.762.321</b>	<b>9.024.278.440</b>	<b>5.838.702.315.943</b>	
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
<b>Tài sản</b>						
Tài sản bộ phận	6.318.523.518.550	1.451.556.578.760	409.646.386.000		8.179.726.483.310 2.098.936.795.592	
Tài sản Không phân bổ						
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>6.318.523.518.550</b>	<b>1.451.556.578.760</b>	<b>409.646.386.000</b>		<b>10.278.663.278.902</b>	
<b>Nợ phải trả</b>						
Nợ phải trả bộ phận	3.344.611.596.414	299.831.972.033	312.705.798.300		3.957.149.366.747 76.009.861.536	
Nợ phải trả không phân bổ						
<b>Tổng cộng nợ phải trả</b>	<b>3.344.611.596.414</b>	<b>299.831.972.033</b>	<b>312.705.798.300</b>		<b>4.033.159.228.283</b>	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	468.572.305.704	592.308.903.361	85.760.230.573	65.950.215.581	1.212.591.655.219
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(205.625.177.427)	(140.380.691.236)	(68.608.184.459)	(38.580.104.231)	(453.194.157.353)
Chi phí hoạt động bộ phận	(98.413.307.133)	(141.457.354.354)	-	-	(239.870.661.487)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>164.533.821.144</b>	<b>310.470.857.771</b>	<b>17.152.046.114</b>	<b>27.370.111.350</b>	<b>519.526.836.379</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	541.478.229.661
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(272.919.081.321)
Lỗ khác	-	-	-	-	(7.385.444.589)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>780.700.540.130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(160.932.365.654)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>619.768.174.476</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021	 Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	 Môi giới và kinh doanh chứng khoán	 Hoạt động thầu phụ	 Các hoạt động kinh doanh khác	 Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	861.743.640.732	202.874.417.070	102.674.560.909	74.197.133.845	1.241.489.752.556
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(532.073.318.751)	(96.632.606.506)	(82.139.649.091)	(72.432.312.650)	(783.277.886.998)
Chi phí hoạt động bộ phận	(172.333.335.375)	(12.161.290.376)	-	-	(184.494.625.751)
<b>Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận</b>	<b>157.336.986.606</b>	<b>94.080.520.188</b>	<b>20.534.911.818</b>	<b>1.764.821.195</b>	<b>273.717.239.807</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	601.908.542.748
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(284.274.878.622)
Lỗ khác	-	-	-	-	(377.424.301)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>590.973.479.632</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(175.477.822.455)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>415.495.657.177</b>



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

31. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán	592.308.903.361	202.874.417.070
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư (i)	455.261.143.027	483.186.282.429
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	85.760.230.573	102.674.560.909
Doanh thu dịch vụ tư vấn	33.925.000.000	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê	19.561.139.933	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	422.016.000	368.723.823.147
Doanh thu bán hàng	-	73.610.339.948
Doanh thu hoạt động khác	25.353.222.325	10.420.329.053
	<b>1.212.591.655.219</b>	<b>1.241.489.752.556</b>

Trong đó

Doanh thu với bên liên quan	637.597.739.782	656.820.230.793
(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)		

- (i) Bao gồm khoản doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư là 13 lô sàn thương mại với tổng diện tích 2.803,83 m<sup>2</sup> thuộc Tòa tháp S1, dự án Sunshine City Sài Gòn cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud - Bên liên quan của Công ty với số tiền 292.162.857.341 VND.

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	194.230.927.709	384.654.026.246
Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán	140.380.691.236	96.632.606.506
Giá vốn thầu phụ	68.608.184.459	82.139.649.091
Giá vốn dịch vụ cho thuê	18.116.910.001	-
Giá vốn dịch vụ tư vấn	9.147.199.433	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	(5.135.401.603)	124.323.515.190
Giá vốn bán hàng	-	72.114.580.670
Giá vốn khác	27.845.646.118	23.413.509.295
	<b>453.194.157.353</b>	<b>783.277.886.998</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phát triển bất động sản	79.972.388.940	325.494.553.116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.170.400.379	55.523.461.721
Chi phí khấu hao	15.950.871.434	129.918.424.154
Chi phí nhân công	280.849.578.951	169.190.885.791
Chi phí dự phòng	4.617.653.285	3.302.187.552
Chi phí khác	39.114.715.037	62.857.639.368
	<b>582.675.608.026</b>	<b>746.287.151.702</b>

**34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	420.378.308.382	186.777.701.042
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	109.310.897.107	7.072.756.803
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	421.425.758.005
Khác	11.789.024.172	5.411.030.437
	<b>541.478.229.661</b>	<b>620.687.246.287</b>

**Trong đó**

Doanh thu tài chính với bên liên quan	120.000.000.000	146.017.837.233
(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)		

**35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	216.222.246.581	-
Chi phí lãi vay	49.562.641.353	244.715.381.681
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	770.599.992	2.187.858.087
Chi phí phát hành trái phiếu	-	16.103.926.090
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	20.662.739.725
Chi phí tài chính khác	6.298.060.931	604.973.039
	<b>272.853.548.857</b>	<b>284.274.878.622</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	12.233.936.513	36.107.820.495
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.834.712.963	12.833.297.351
- Chi phí nhân viên	440.150.000	8.944.072.234
- Chi phí khác	5.343.346.384	6.423.336.506
	<b>19.852.145.860</b>	<b>64.308.526.586</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>		
- Chi phí nhân viên	139.049.605.835	85.454.957.974
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.787.111.540	1.641.902.323
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	4.443.976.122	2.869.951.524
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.187.471.576	23.343.332.501
- Chi phí khác	17.550.350.554	6.875.954.842
	<b>220.018.515.627</b>	<b>120.186.099.164</b>

37. LỖ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập từ truy thu hoa hồng các hợp đồng trái phiếu thanh lý trước hạn	4.163.810.657	-
Các khoản tiền được khấu trừ, phân bổ với nhà thầu	2.290.003.262	215.871.817
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.681.925.686	-
Các khoản khác	2.537.598.730	3.214.089.467
	<b>10.673.338.335</b>	<b>3.429.961.284</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Các khoản phạt vi phạm hành chính	4.956.303.596	1.043.874.923
Chi phí phạt đối với các hợp đồng trái phiếu thanh lý trước hạn	4.975.015.424	-
Chi phí lãi kinh phí bảo trì	4.431.874.558	-
Các khoản khác	3.695.589.346	2.763.510.662
	<b>18.058.782.924</b>	<b>3.807.385.585</b>
(Lỗ) khác	<b>(7.385.444.589)</b>	<b>(377.424.301)</b>

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	158.381.539.205	175.477.822.455
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.550.826.449	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>160.932.365.654</b>	<b>175.477.822.455</b>

39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ (VND)	367.109.142.967	367.719.511.773
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND):	-	(3.248.555.711)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con (VND)	-	(3.248.555.711)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ (VND)	367.109.142.967	364.470.956.062
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	300.000.000	267.534.247
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.224</b>	<b>1.362</b>

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chỉ tiêu “Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông” Công ty mẹ có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” giảm tương ứng.

Số liệu trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 được Công ty điều chỉnh lại theo Nghị quyết và Quyết định của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty về việc phân phối lợi nhuận năm 2021. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2021 được trình bày lại như sau:

	Năm trước	
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận trong năm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	367.719.511.773	367.719.511.773
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	(3.248.555.711)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi tại công ty con (VND)	-	(3.248.555.711)
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	367.719.511.773	364.470.956.062
Số bình quân giá quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	267.534.247	267.534.247
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>1.374</b>	<b>1.362</b>

40. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án Sunshine Riverside tại lô đất CT03A-CT, Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 khoảng 34,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 94,7 tỷ VND).

Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng dự án Sunshine City Sài Gòn tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền cam kết theo những hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 khoảng 5.503 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: khoảng 6.608 tỷ VND).

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

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

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 Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine 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 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 TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2022)
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Viet Nam	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 30 tháng 9 năm 2021)
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Công ty liên quan đến nhân viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến nhân viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến nhân viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn và Truyền thông Giải trí ODE	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2021)
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan kể từ ngày 20 tháng 4 năm 2022)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10 tháng 6 năm 2021)
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty cổ phần KS Group	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Em ruột của Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Đình Đức	Em rể của Tổng Giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay		Năm trước	
		VND	VND	VND	VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	637.597.739.782		656.820.230.793	
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí môi giới	292.162.857.341		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Doanh thu chi phí xây dựng	124.103.520.618	140.672.232.708	85.760.230.573	102.674.560.909
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	53.693.012.000		6.849.726.000	
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	45.220.547.000		-	
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	25.617.124.000		2.138.647.315	
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	7.479.452.000		-	
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu phí môi giới	2.620.109.589		-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	509.589.000		-	
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn thương mại	422.016.000		723.823.147	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu khác	9.281.661		-	
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 AM	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	11.060.747.000		
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Lãi từ bán trái phiếu; môi giới	-	7.379.451.000		
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	7.155.479.000		
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi giao dịch bán chứng khoán	-	7.073.184.320		
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	1.560.616.000		
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phí lưu ký	-	687.945.000		
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu chứng khoán	-	486.578.223		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ chứng khoán	-	225.891.000		
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	128.684.000		
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phí lưu ký	-	1.577.745		
Ông Nguyễn Đình Đức	Phí lưu ký	-	1.087.426		

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>		<b>171.700.428.425</b>	<b>351.882.713.492</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	86.585.658.057	230.462.856.470
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	32.677.490.416	456.788.811
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	13.728.802.778	12.819.845.455
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Sài Gòn	Chi phí quản lý và vận hành dự án	10.614.759.600	6.893.732.886
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	9.293.168.780	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	6.135.263.115	466.231.818
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	6.123.396.747	8.509.631.644
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí thuê và dịch vụ quản lý văn phòng	1.820.590.385	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Dịch vụ phát triển thương hiệu	1.481.481.481	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí thuê sàn thương mại	1.275.813.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Cung cấp thiết bị cho dự án, chi phí dịch vụ suất ăn	1.080.804.066	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí cung cấp thiết bị chi dự án và lắp đặt thiết bị văn phòng	837.400.000	5.795.190.823
Công Ty Cổ Phận Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chi phí phát hành thẻ cư dân và mua vật tư	39.800.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	6.000.000	145.454.544
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Viet Nam	Chi phí thi công xây dựng và tiền thuê văn phòng, điện nước	-	45.164.893.633
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí mua thiết bị vệ sinh	-	21.341.937.310
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Mua tài sản cố định, phần mềm	-	12.000.000.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng nhân viên	-	2.328.637.741
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất Động Sản S-Viet Nam	Chi phí thuê văn phòng	-	1.905.637.053
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và Giải trí ODE	Chi phí quảng cáo	-	1.845.529.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Tiền văn phòng phẩm, mua hàng hóa siêu thị	-	794.955.083
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học mầm non (voucher tặng khách hàng)	-	593.697.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước văn phòng	-	357.694.221

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay		Năm trước
		VND	VND	
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>		<b>1.619.344.256</b>	<b>16.720.660.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Mua sắm tài sản cố định	1.241.904.438	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	244.131.818	7.920.660.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	133.308.000	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	8.800.000.000	
<b>Nhận hoàn trả hợp đồng Hợp tác đầu tư</b>			<b>- 1.219.085.590.755</b>	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Thu hồi gốc từ Hợp đồng hợp tác đầu tư		- 1.219.085.590.755	
<b>Doanh thu tài chính</b>		<b>120.000.000.000</b>	<b>146.017.837.233</b>	
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	120.000.000.000	120.000.000.000	
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Lãi tiền cho vay	-	18.699.994.089	
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	4.555.706.157	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Lãi tiền cho vay	-	1.952.054.795	
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chuyển nhượng trái phiếu	-	810.082.192	
<b>Cho vay</b>			<b>- 612.449.904.110</b>	
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Cho vay	-	512.449.904.110	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Cho vay	-	100.000.000.000	
<b>Thu hồi gốc vay</b>			<b>- 612.449.904.110</b>	
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Hoàn trả tiền gốc vay	-	512.449.904.110	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Hoàn trả tiền gốc vay	-	100.000.000.000	
<b>Các khoản đi vay</b>			<b>- 11.200.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Vay trong năm	-	11.200.000.000	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
<b>Trả nợ gốc vay</b>		-	566.350.000.000
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 Đinh	Trả nợ gốc vay trong năm	-	74.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm	-	35.200.000.000
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Trả nợ gốc vay trong năm	-	500.000.000
<b>Chi phí lãi vay</b>		-	35.501.815.068
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	35.479.349.315
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Chi phí lãi vay	-	22.465.753

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		38.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kien Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	38.000.000.000	50.000.000.000
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		705.756.894.581	47.709.980.414
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	688.764.974.000	26.784.882.714
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.579	-
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	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439.262.700	589.262.700
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	9.421.780.100
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	5.543.279.400
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	3.514.172.900
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	1.109.589.000
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	443.835.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	303.178.600
<b>Trả trước cho người bán</b>		2.303.744.043.914	2.577.894.775.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.303.744.043.914	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	-	1.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KS FINANCE  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm		Số đầu năm
		VND	VND	
<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 tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	960.000.000.000	
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		<b>887.889.760</b>	<b>3.731.285.018</b>	
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	812.813.026	2.848.934.071	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.460.296	108.799.758	
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	27.616.438	105.632.877	
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ thu hộ	-	662.071.345	
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán	-	5.263.269	
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước văn phòng	-	583.698	
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>281.727.482.321</b>	<b>317.350.518.300</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	277.082.762.321	312.705.798.300	
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 người bán ngắn hạn</b>		<b>116.414.890.621</b>	<b>140.651.760.760</b>	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản	96.041.893.676	96.041.893.676	
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	11.707.066.839	14.241.830.000	
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	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	-	
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	1.413.074.300	-	
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	1.008.128.000	1.008.128.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	576.527.919	-	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	143.972.640	-	
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 Công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	5.943.235.555	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	3.933.148.602	
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	-	423.390.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	-	150.100.000	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	-	78.623.886	

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>332.841.163.159</b>	<b>144.912.550.784</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	332.841.163.159	144.899.150.784
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	-	13.400.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>321.465.651.833</b>	<b>380.515.159.360</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	321.056.409.333	380.105.916.860
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	409.242.500

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

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

		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>4.612.143.049</b>	<b>5.264.684.816</b>
Bà Đỗ Thị Định		1.538.949.488	1.543.650.326
Bà Nguyễn Thủ Nyugen		1.260.407.097	597.532.530
Ông Phan Ích Long		1.062.400.000	1.205.789.102
Ông Nguyễn Anh Tuân		270.386.464	1.138.471.733
Ông Đỗ Anh Tuấn		240.000.000	-
Ông Cao Trung Kiên		120.000.000	604.081.866
Ông Lê Hoàng Nam		120.000.000	175.159.259
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>240.000.000</b>	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền		120.000.000	-
Ông Phạm Văn Trọng		60.000.000	-
Bà Vũ Thị Nga		60.000.000	-

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

Thông tin bổ sung cho dòng tiền đầu tư

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong năm bao gồm 140 tỷ VND là khoản tiền được bù trừ với khoản đặt cọc mua cổ phần phát sinh trong năm 2021. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.

Trần Thị Hằng  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định  
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023