



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KFINANCE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7 - 8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9 - 46

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 đã điều hành Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
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 giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance và các công ty con (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2022, từ trang 04 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.


Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 26 tháng 8 năm 2022
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.315.881.618.393	6.873.926.495.743
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	521.980.513.417	377.035.349.830
1. Tiền	111		511.980.513.417	327.035.349.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		883.331.839.448	1.056.677.700.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	767.831.839.448	941.177.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	115.500.000.000	115.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.583.062.231.702	5.004.545.561.619
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	365.643.494.040	177.766.139.052
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	2.515.418.991.350	3.000.546.951.719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	4.121.396.328.880	1.680.334.630.757
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	583.661.915.153	148.767.791.615
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.058.497.721)	(2.869.951.524)
IV. Hàng tồn kho	140	12	303.131.869.601	374.640.018.649
1. Hàng tồn kho	141		303.131.869.601	374.640.018.649
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.375.164.225	61.027.865.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	13.198.378.515	20.502.515.360
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		10.147.360.465	39.074.184.977
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	1.029.425.245	1.451.165.308
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.467.130.545.919	3.404.736.783.159
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.020.682.637.926	995.691.760.454
1. Phải thu dài hạn khác	216	11	1.020.682.637.926	995.691.760.454
II. Tài sản cố định	220		50.329.366.831	52.831.570.847
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	33.206.595.081	33.653.170.921
- Nguyên giá	222		39.550.166.036	37.747.581.491
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.343.570.955)	(4.094.410.570)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	17.122.771.750	19.178.399.926
- Nguyên giá	228		22.607.834.272	21.972.334.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.485.062.522)	(2.793.934.346)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	75.716.767.244	175.514.284.650
- Nguyên giá	231		207.542.133.859	308.867.806.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(131.825.366.615)	(133.353.522.228)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.966.500.336.324	1.827.091.876.219
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	1.966.500.336.324	1.827.091.876.219
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	252.041.541.920	252.812.141.912
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		101.859.895.674	100.795.149.077
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	101.859.895.674	100.795.149.077
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.783.012.164.312	10.278.663.278.902

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.177.309.670.126	4.033.159.228.283
I. Nợ ngắn hạn	310		3.319.144.584.056	3.067.326.026.692
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	171.351.717.561	204.560.214.153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	327.627.619.823	460.035.124.911
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	125.627.776.071	173.713.809.379
4. Phải trả người lao động	314		12.344.855.602	53.451.901.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	617.097.300.502	469.248.703.508
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	109.915.724.383	77.450.114.080
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	675.895.411.532	513.338.195.060
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	1.272.913.212.292	1.115.527.963.927
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.370.966.290	-
II. Nợ dài hạn	330		2.858.165.086.070	965.833.201.591
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	21	11.467.298.510	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	16.796.827.436	18.935.299.488
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	2.505.250.051.194	4.625.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	322.890.000.000	940.670.474.093
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.760.908.930	1.602.428.010
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.605.702.494.186	6.245.504.050.619
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	6.605.702.494.186	6.245.504.050.619
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		1.022.667.920.816	765.387.248.909
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		762.138.678.919	408.496.303.768
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		260.529.241.897	356.890.945.141
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.798.553.687.893	2.428.157.238.497
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.783.012.164.312	10.278.663.278.902


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	983.066.576.375	689.016.549.433
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		983.066.576.375	689.016.549.433
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	32	387.468.359.123	413.993.827.423
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		595.598.217.252	275.022.722.010
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	238.854.785.225	377.534.684.721
6. Chi phí tài chính	22	35	106.741.628.178	226.795.365.193
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.872.498.398	199.395.299.566
7. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24	4	(65.532.464)	1.056.981.761
8. Chi phí bán hàng	25	36	12.820.560.399	38.684.130.958
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	126.915.673.601	56.020.146.579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		587.909.607.835	332.114.745.762
11. Thu nhập khác	31		4.288.124.774	403.984.320
12. Chi phí khác	32		13.003.763.986	2.807.991.412
13. Lỗ khác (40=31-32)	40		(8.715.639.212)	(2.404.007.092)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		579.193.968.623	329.710.738.670
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37	116.083.614.000	107.196.583.792
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		463.110.354.623	222.514.154.878
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		260.529.241.897	224.967.638.636
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		202.581.112.726	(2.453.483.758)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	868	900



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	579.193.968.623	329.710.738.670
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	6.816.074.837	138.099.925.983
Các khoản dự phòng	03	1.117.627.109	4.475.338.140
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	875.152.973	7.638
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(404.623.790.660)	(372.091.448.408)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	25.872.498.398	209.553.479.257
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	209.251.531.280	309.748.041.280
Thay đổi các khoản phải thu	09	319.740.472.728	1.917.022.325.408
Thay đổi hàng tồn kho	10	71.508.149.048	206.505.305.530
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.473.786.971.576	(112.540.716.254)
Thay đổi chi phí trả trước	12	6.239.390.249	27.124.905.411
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	173.345.860.552	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(19.108.334.527)	(87.279.644.786)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(155.116.648.150)	(19.447.082.210)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3.079.647.392.756	2.241.133.134.379
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(75.375.524.223)	(210.244.356.392)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	305.000.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.490.079.698.123)	(475.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	49.018.000.000	68.586.800.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(319.875.977.858)	(2.080.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.096.058.731.054
7. Tiền thu lãi cho vay	27	57.881.349.736	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.473.431.850.468)	(600.598.825.338)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)


Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	820.949.458.795	359.474.374.422
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.282.219.837.496)	(2.026.425.529.736)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(461.270.378.701)	(1.666.951.155.314)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	144.945.163.587	(26.416.846.273)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	377.035.349.830	80.572.372.075
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(7.638)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	521.980.513.417	54.155.518.164


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 404 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 có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 kỳ, 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 30 tháng 6 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, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm hoặc năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 6 năm 2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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"); 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 và các chi phí sửa chữa mặt bằng cho thuê hoạt động.

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 kỳ kế toán.

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. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn 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.

Trong kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Hoạt động tư vấn

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

Doanh thu khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo kỳ hạn nhận tiền trước.

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. 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:

	<u>Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua</u>
	VND
Tài sản	
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
	524.021.871.425
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	35.628.348.655
	35.628.348.655
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]	488.393.522.770
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
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [e] = [a] - [b] + [c] + [d]	585.000.000.000
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ	
Tiền thu về từ công ty con	124.022.142
Tiền chi để mua công ty con	(320.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	(319.875.977.858)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.244.575.284	1.797.522.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	510.735.938.133	325.237.826.923
Các khoản tương đương tiền (*)	10.000.000.000	50.000.000.000
	521.980.513.417	377.035.349.830

(*) 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 - Phòng giao dịch Phạm Hùng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,4%/năm.

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	119.704.161.000	-	87.375.300.000	135.781.216.200	-
Công ty Cổ phần Tập	87.375.300.000	119.704.161.000	-	87.375.300.000	135.781.216.200	-
đoàn Xây dựng SCG						
(i)						
Trái phiếu chưa niêm	680.456.539.448	-	-	341.128.200.000	-	-
yết (ii)						
Chứng chỉ tiền gửi	-	-	-	512.674.200.000	-	-
	767.831.839.448	119.704.161.000	-	941.177.700.000	135.781.216.200	-

(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 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000
	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000

(*) Phản ánh Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 5,1%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: 5,1%/năm).

Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty đã thế chấp Hợp đồng tiền gửi trên để đảm bảo cho nghĩa vụ hoàn trả (nếu phát sinh) của hợp đồng cấp bảo lãnh số VN121012063 ngày 30 tháng 12 năm 2021 với Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên (xem Thuyết minh số 26).

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán (*)	236.413.720.369	49.275.268.285
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	127.436.509.046	122.815.405.592
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	1.793.264.625	5.675.465.175
	365.643.494.040	177.766.139.052

Trong đó:

Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	255.260.483.215	47.709.980.414
--	-----------------	----------------

(*) Bao gồm 236.129.300.000 VND là khoản phải thu phát sinh từ giao dịch bán trái phiếu với Công ty Cổ phần KS Group - bên liên quan của Công ty.

9. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.140.200.428.728	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (ii)	187.948.320.520	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	27.151.631.178	14.005.790.470
	2.515.418.991.350	3.000.546.951.719

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	2.142.559.922.617	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-Việt Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc theo Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-QTSS và Hợp đồng số 1210/HĐTC/PT-MB ngày 12 tháng 10 năm 2020 để thực hiện dự án xây dựng công trình vườn sinh thái Cẩm Đình - Hiệp Thuận tại huyện Phúc Thọ, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Kim Thanh làm chủ đầu tư, Công ty Cổ phần Sunshine Homes - bên liên quan của Công ty làm tổng thầu và Công ty làm nhà thầu phụ.

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Great Point (i)	1.438.820.000.000	658.820.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (ii)	960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	780.000.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (i)	682.000.000.000	-
Cho vay khách hàng cá nhân về hoạt động ký quỹ	104.022.328.880	942.630.757
Ông Nguyễn Trí Quân (i)	95.982.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
	4.121.396.328.880	1.680.334.630.757

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	960.000.000.000	960.000.000.000
--	-----------------	-----------------

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

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

11. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu ủy thác đầu tư (i)	420.000.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	146.822.894.521	451.246.575
Phải thu về cổ tức và lãi tài sản tài chính	8.069.469.149	1.908.147.256
Tạm ứng	1.728.533.784	440.050.000
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	7.041.017.699	5.968.347.784
	583.661.915.153	148.767.791.615
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (ii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	29.348.701.043	5.288.535.193
Phải thu dài hạn khác	1.265.936.883	335.225.261
	1.020.682.637.926	995.691.760.454
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	30.932.657.296	3.731.285.018

(i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và bà Huỳnh Hồng Ngọc - 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 Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty ("Dynamic Innovation") và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

- Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty.
- Công ty có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.
- Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.
- Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.
- Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	292.485.616.618	-	374.029.268.650	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	9.971.992.953	-	-	-
Hàng hóa	674.260.030	-	610.749.999	-
	303.131.869.601	-	374.640.018.649	

(i) 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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	232.527.585.171	299.727.887.844
Dự án Sunshine Riverside	59.958.031.447	74.301.380.806
	292.485.616.618	374.029.268.650

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

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, thành phẩm bất động sản bao gồm 6 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 kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	2.984.597.843	-
Chi phí hoa hồng môi giới	1.578.967.871	10.640.183.308
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.893.268.240	3.030.580.433
Chi phí quà tặng	2.260.280.000	2.700.430.000
Chi phí trả trước khác	4.481.264.561	4.131.321.619
	13.198.378.515	20.502.515.360
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	93.725.823.467	99.524.072.281
Công cụ dụng cụ	5.476.924.867	-
Chi phí khác	2.657.147.340	1.271.076.796
	101.859.895.674	100.795.149.077

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

	Số đầu kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.173.074.570	-	-	(430.495.915)	742.578.655
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	264.730.827	-	-	264.730.827
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
	1.451.165.308	264.730.827	278.090.738	(408.380.152)	1.029.425.245
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	3.812.738.021	2.545.455	17.056.751.128	19.554.662.695	1.317.371.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp	157.589.988.346	-	116.083.614.000	155.547.144.065	118.126.458.281
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	576.146.424	216.083.879	360.062.545
Thuế thu nhập cá nhân	12.311.083.012	6.287.000	43.461.312.150	49.954.798.826	5.823.883.336
Thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-
	173.713.809.379	8.832.455	177.181.823.702	225.276.689.465	125.627.776.071

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	4.770.482.036	32.181.726.728	795.372.727	37.747.581.491
Tăng trong kỳ	451.362.727	1.351.221.818	-	1.802.584.545
Phân loại lại	795.372.727	-	(795.372.727)	-
Số dư cuối kỳ	6.017.217.490	33.532.948.546	-	39.550.166.036
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	2.632.070.285	1.323.036.771	139.303.514	4.094.410.570
Khấu hao trong kỳ	557.420.679	1.691.739.706	-	2.249.160.385
Phân loại lại	139.303.514	-	(139.303.514)	-
Số dư cuối kỳ	3.328.794.478	3.014.776.477	-	6.343.570.955
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	2.138.411.751	30.858.689.957	656.069.213	33.653.170.921
Tại ngày cuối kỳ	2.688.423.012	30.518.172.069	-	33.206.595.081

Tại ngày 30 tháng 6 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 618.885.908 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 618.885.908 VND).

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	21.972.334.272	-	21.972.334.272
Tăng trong kỳ	749.500.000	-	749.500.000
Phân loại lại	(856.956.272)	856.956.272	-
Giảm khác	(114.000.000)		(114.000.000)
Số dư cuối kỳ	21.750.878.000	856.956.272	22.607.834.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	2.793.934.346	-	2.793.934.346
Khấu hao trong kỳ	2.717.544.305	-	2.717.544.305
Phân loại lại	(794.538.973)	794.538.973	-
Giảm khác	(26.416.129)		(26.416.129)
Số dư cuối kỳ	4.690.523.549	794.538.973	5.485.062.522
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	19.178.399.926	-	19.178.399.926
Tại ngày cuối kỳ	17.060.354.451	62.417.299	17.122.771.750

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 967.502.000 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	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	258.642.782.221	50.225.024.657	308.867.806.878
Tăng trong kỳ	51.827	47.879	99.706
Chuyển nhượng trong kỳ	(101.325.772.725)	-	(101.325.772.725)
Số dư cuối kỳ	157.317.061.323	50.225.072.536	207.542.133.859
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	83.673.484.125	49.680.038.103	133.353.522.228
Khấu hao trong kỳ	1.816.736.340	32.633.807	1.849.370.147
Chuyển nhượng trong kỳ	(3.377.525.760)	-	(3.377.525.760)
Số dư cuối kỳ	82.112.694.705	49.712.671.910	131.825.366.615
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	174.969.298.096	544.986.554	175.514.284.650
Tại ngày cuối kỳ	75.204.366.618	512.400.626	75.716.767.244

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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND	Nguyên giá VND	Khấu hao lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	74.457.156.736	2.619.788.837	71.837.367.899	175.782.929.461	4.231.811.259	171.551.118.202
Dự án Sunshine Riverside	133.084.977.123	129.205.577.778	3.879.399.345	133.084.877.417	129.121.710.969	3.963.166.448
	207.542.133.859	131.825.366.615	75.716.767.244	308.867.806.878	133.353.522.228	175.514.284.650

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

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (i)	1.895.826.383.064	1.827.091.876.219
Dự án Sân golf Hòn Rơm (ii)	70.673.953.260	-
	1.966.500.336.324	1.827.091.876.219

(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").

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	302.307.698.466	238.084.869.632
	302.307.698.466	238.084.869.632

19. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

(*) Tại ngày 30 tháng 6 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 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	114.873.304.717	114.873.304.717	114.873.304.717	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	14.830.422.000	14.830.422.000	14.241.830.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851
Các đối tượng khác	31.152.048.993	31.152.048.993	64.949.137.585	64.949.137.585
	171.351.717.561	171.351.717.561	204.560.214.153	204.560.214.153

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	135.164.070.891	135.164.070.891	140.651.760.760	140.651.760.760
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (*)		261.721.607.003		312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn		55.457.452.752		138.269.088.172
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside		5.813.864.262		4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		4.634.695.806		4.644.720.000
		327.627.619.823		460.035.124.911
b. Người mua trả tiền trước dài hạn				
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S2 và S4 dự án Sunshine City Sài Gòn		11.467.298.510		-
		11.467.298.510		-

Trong đó:

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	266.356.302.809	317.350.518.300
---	-----------------	-----------------

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	444.547.228.116	449.355.029.132
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (i)	75.738.082.194	-
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (ii)	31.589.600.000	
Trích trước chi phí lãi vay	24.537.284.128	17.379.068.790
Trích trước chi phí lương vận hành	26.743.330.231	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	833.897.050	1.623.018.080
Khác	13.107.878.783	891.587.506
	617.097.300.502	469.248.703.508

Trong đó:

Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	369.158.415.337	380.515.159.360
---	-----------------	-----------------

(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 6 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 kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	101.382.910.390	68.887.156.308
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.238.607.694	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	5.294.206.299	8.562.957.772
	109.915.724.383	77.450.114.080
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	16.796.827.436	18.935.299.488
	16.796.827.436	18.935.299.488

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (ii)	260.650.000.000	260.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (iii)	43.418.591.109	144.899.150.784
Kinh phí bảo trì (iv)	83.422.684.405	75.620.318.822
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (v)	5.506.298.229	6.950.041.121
Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán	95.773.687	9.502.641.912
Phải trả phí giao dịch chứng khoán	-	4.792.413.741
Các khoản phải trả khác	17.802.064.102	10.923.628.680
	675.895.411.532	513.338.195.060
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (vi)	2.500.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Minerva Land	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 ký quỹ, ký cược dài hạn	5.250.051.194	4.625.000.000
	2.505.250.051.194	4.625.000.000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	43.442.811.109	144.912.550.784
Phải trả dài hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	150.000.000	-
(i) Phản ánh khoản tiền còn phải trả ông Dương Văn Phúc khi nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I như trình bày tại Thuyết minh 01.		
(ii) Phản ánh khoản tiền nhận ứng trước từ khách hàng thuộc các dự án Sunshine City Sài Gòn do Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (“Sunshine Sài Gòn”) trực tiếp thu từ khách mua căn hộ theo hợp đồng bảo đảm ký giữa Sunshine Sài Gòn với khách hàng và chuyển cho Công ty theo Hợp đồng môi giới bất động sản số 01/HĐMG/DIC-SSG ký ngày 01 tháng 10 năm 2018 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.		
(iii) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (“Bình Minh”) theo Hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản số 1/2020/HĐMG/DIC-BM. Theo đó, Bình Minh đặt cọc cho Công ty để được độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới bán 42 căn hộ tại tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn.		
(iv) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn được xác định theo tỷ lệ 2% giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và khoản lãi tương ứng phát sinh từ việc gửi tiết kiệm khoản kinh phí bảo trì. Các khoản này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.		
(v) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 02 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.		

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

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	609.758.917.712	609.758.917.712	821.824.611.768	473.905.243.747	957.678.285.733	957.678.285.733
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	435.746.033.820	435.746.033.820	115.813.818.207	26.037.224.458	525.522.627.569	525.522.627.569
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain (iii)	114.012.883.892	114.012.883.892	871.951.273	-	114.884.835.165	114.884.835.165
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iv)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Vay cá nhân (v)	-	-	520.513.842.288	443.243.019.289	77.270.822.999	77.270.822.999
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	4.625.000.000	4.625.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 27)	505.769.046.215	505.769.046.215	315.234.926.559	505.769.046.215	315.234.926.559	315.234.926.559
	1.115.527.963.927	1.115.527.963.927	1.137.059.538.327	979.674.289.962	1.272.913.212.292	1.272.913.212.292

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

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

(ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với hạn mức tối đa là 220.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iii) Phản ánh khoản vay Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain trị giá 5.000.000 USD thời hạn từ 30 tháng 12 năm 2021 đến 29 tháng 12 năm 2022, lãi suất của khoản vay là 1,44%/năm. Mục đích khoản vay để bù đắp chi phí đầu tư và kinh doanh trái phiếu Chính phủ hoặc chứng chỉ tiền gửi. Khoản vay được bảo lãnh bằng thư tín dụng dự phòng của Ngân hàng THHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số VN121012063 ngày 30 tháng 12 năm 2021.

(iv) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Phụ lục số 01 ngày 19 tháng 5 năm 2022. Trong kỳ, 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.

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

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Tăng	Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	808.314.593.749	638.124.926.559	638.124.926.559	638.124.926.559
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (*)	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	808.314.593.749	638.124.926.559	638.124.926.559	638.124.926.559
	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	808.314.593.749	638.124.926.559	638.124.926.559	638.124.926.559
Trong đó:							
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	505.769.046.215	505.769.046.215			315.234.926.559	258.791.399.472	
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	940.670.474.093	940.670.474.093			322.890.000.000	265.107.000.000	

(*) Số dư vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30 tháng 5 năm 2020. Các khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 26.

- a. Đối với hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng kế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.
- b. Đối với hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Lãi suất khoản vay được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	315.234.926.559	505.769.046.215
Trong năm thứ hai	218.257.000.000	589.046.474.093
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	104.633.000.000	351.624.000.000
	638.124.926.559	1.446.439.520.308
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	315.234.926.559	505.769.046.215
Số phải trả sau 12 tháng	322.890.000.000	940.670.474.093

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	(1.317.377.797.821)	408.496.303.768	291.023.718.048	1.882.142.223.995
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
Giảm do thoái công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	-	41.130.996.581	-	529.814.058.410	570.945.054.991
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	-	-	1.848.113.550.926	1.848.113.550.926
Số dư cuối năm trước	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022					
Số dư đầu kỳ này	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	260.529.241.897	202.581.112.726	463.110.354.623
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.248.569.990)	(3.122.396.300)	(6.370.966.290)
Giảm do 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)
Số dư cuối kỳ này	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.022.667.920.816	2.798.553.687.893	6.605.702.494.186

(*) Phản ánh 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. 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 đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

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

Cổ phiếu	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000		300.000.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>		<i>300.000.000</i>	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000		300.000.000	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>		<i>300.000.000</i>	

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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	29.451.514.130	8.118.821.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	115.306.805.660	31.038.284.360
Trên 5 năm	77.019.435.531	28.144.066.874
	221.777.755.321	67.301.172.324

- Khoản tiền thuê 8.262,2 m² tại lô đất CT03A-CT, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê đất số 228/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được xác định theo giá tiền thuê đất năm 2021 là 720.125.090 VND/năm.

- Các khoản tiền thuê mặt bằng tại tòa nhà số 23-23A Phố Phan Đình Phùng, Phường Quán Thành, Quận Ba Đình; số 408 đường Xã Đàn, phường Nam Đồng, quận Đống Đa; và số 55 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng. Thời hạn thuê theo các hợp đồng là từ 5 đến 10 năm.

- Các khoản tiền thuê văn phòng tại các địa điểm tại Thành phố Hà Nội, thành phố Vĩnh Yên- Vĩnh Phúc và thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo hợp đồng thuê giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và các bên cho thuê với thời gian thuê từ 2 đến 5 năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 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
Tài sản	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	7.476.382.874.095	1.765.259.089.723	348.066.931.444	11.735.436.103	9.601.444.331.365
Tài sản không phân bổ					3.181.567.832.947
Tổng cộng tài sản	7.476.382.874.095	1.765.259.089.723	348.066.931.444	11.735.436.103	12.783.012.164.312
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	2.328.361.941.976	381.533.492.841	286.679.923.949	35.456.780.708	3.032.032.139.474
Nợ phải trả không phân bổ					3.145.277.530.652
Tổng cộng nợ phải trả	2.328.361.941.976	381.533.492.841	286.679.923.949	35.456.780.708	6.177.309.670.126
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
Tài sản	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	6.318.523.518.550	1.451.556.578.760	409.646.386.000	-	8.179.726.483.310
Tài sản không phân bổ					2.098.936.795.592
Tổng cộng tài sản	6.318.523.518.550	1.451.556.578.760	409.646.386.000	-	10.278.663.278.902
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	3.344.611.596.414	299.831.972.033	312.705.798.300	-	3.957.149.366.747
Nợ phải trả không phân bổ					76.009.861.536
Tổng cộng nợ phải trả	3.344.611.596.414	299.831.972.033	312.705.798.300	-	4.033.159.228.283

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

MẪU SỐ B 09a-DN/HI

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	Môi giới và kinh doanh hoạt động chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	414.700.385.633	467.733.779.236	70.355.732.682	30.276.678.824	983.066.576.375
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(186.664.498.348)	(129.560.875.975)	(56.284.682.876)	(14.958.301.924)	(387.468.359.123)
Chi phí hoạt động bộ phận	(58.946.841.973)	(66.485.178.518)	(10.000.589.341)	(4.303.624.168)	(139.736.234.000)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	169.089.045.312	271.687.724.743	4.070.460.465	11.014.752.732	455.861.983.252
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	238.854.785.225
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(106.807.160.642)
Lỗi khác	-	-	-	-	(8.715.639.212)
Lợi nhuận trước thuế					579.193.968.623
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(116.083.614.000)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					463.110.354.623
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021					
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	661.817.172.324	-	-	27.199.377.109	689.016.549.433
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(381.636.431.944)	-	-	(32.357.395.479)	(413.993.827.423)
Chi phí hoạt động bộ phận	(4.202.451.656)	-	-	(90.501.825.881)	(94.704.277.537)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	275.978.288.724	-	-	(95.659.844.251)	180.318.444.473
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	378.591.666.482
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(226.795.365.193)
Lỗi khác	-	-	-	-	(2.404.007.092)
Lợi nhuận trước thuế					329.710.738.670
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(107.196.583.792)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					222.514.154.878

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	467.733.779.236	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư (*)	408.112.972.208	290.092.534.632
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	70.355.732.682	-
Doanh thu dịch vụ tư vấn	21.800.000.000	-
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	6.376.405.425	3.211.822.545
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	211.008.000	368.512.815.147
Doanh thu hoạt động khác	8.476.678.824	27.199.377.109
	983.066.576.375	689.016.549.433
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	690.462.249.657	368.512.815.147

(*) Bao gồm khoản doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư cho thuê là 13 lô sàn thương mại với tổng diện tích 2.803,83 m² 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 VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	129.560.875.975	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	180.204.322.844	242.423.748.420
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	56.284.682.876	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	6.376.405.425	3.211.822.545
Giá vốn dịch vụ tư vấn	5.285.336.893	-
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	282.996.755	136.000.860.979
Giá vốn khác	9.473.738.355	32.357.395.479
	387.468.359.123	413.993.827.423

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	219.455.370.222	55.292.618.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.284.196.843	52.001.728.175
Chi phí phát triển bất động sản	97.948.246.965	289.058.660.940
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	6.816.074.837	138.099.925.983
Các khoản dự phòng	188.546.197	1.013.252.629
Chi phí khác	9.968.506.027	2.389.456.535
	445.660.941.091	537.855.642.266

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	190.945.497.572	25.368.799.658
Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh	28.186.762.468	-
Cổ tức, tiền lãi được nhận từ chứng khoán kinh doanh	19.551.266.583	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	346.800.096.714
Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	4.555.706.157
Doanh thu hoạt động tài chính khác	171.258.602	810.082.192
	238.854.785.225	377.534.684.721
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	60.039.606.895	7.317.843.144

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	75.738.082.194	-
Chi phí lãi vay	25.872.498.398	199.395.299.566
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	770.599.992	1.859.657.501
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	14.877.220.601
Chi phí phát hành trái phiếu	-	10.158.179.691
Khác	4.360.447.594	505.007.834
	106.741.628.178	226.795.365.193

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	8.326.215.437	21.594.621.223
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.137.312.193	6.525.855.282
- Chi phí nhân viên kinh doanh	1.045.599.194	7.274.298.036
- Chi phí khác	2.311.433.575	3.289.356.417
	12.820.560.399	38.684.130.958
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	91.307.951.586	44.314.566.966
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.633.733.472	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.282.320.066	9.078.770.654
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	188.546.197	1.841.474.586
- Chi phí khác	7.503.122.280	785.334.373
	126.915.673.601	56.020.146.579

37. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	116.083.614.000	107.196.583.792
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	116.083.614.000	107.196.583.792

38. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	260.529.241.897	224.967.638.636
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	260.529.241.897	224.967.638.636
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	250.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	868	900

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, 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 kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho 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" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

39. 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 30 tháng 6 năm 2022 với tổng số tiền khoảng 84,5 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 30 tháng 6 năm 2022 với tổng số tiền khoảng 6.502 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là khoảng 6.608 tỷ VND).

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượg	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 Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty 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 Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	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 KSGroup	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Cung cấp dịch vụ		690.462.249.657	368.512.815.147
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	292.162.857.341	-
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu phí môi giới	123.838.378.426	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	70.355.732.682	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	49.868.543.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	41.778.952.091	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	39.993.560.000	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	33.584.931.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	16.593.838.685	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	9.112.042.182	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	5.101.370.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	4.016.711.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Doanh thu phí môi giới	2.620.109.589	-
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	1.214.934.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	211.008.000	512.815.147
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Tiền điện dự án	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
Doanh thu hoạt động tài chính		60.039.606.895	7.317.843.144
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	59.506.849.314	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	532.757.581	-
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	Doanh thu từ chuyển nhượng trái phiếu	-	810.082.192

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Mua hàng hóa, dịch vụ		29.280.243.348	132.678.018.115
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	9.605.021.751	11.139.215.760
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	6.105.817.935	116.000.367.589
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thi công xây dựng	5.766.003.963	-
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	4.205.988.990	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí văn phòng phẩm, dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	2.341.422.869	817.643.368
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	666.281.818	311.413.046
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng	544.992.593	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí dịch vụ vệ sinh	44.713.429	-
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện nước dự án	-	640.757.997
Công ty Cổ phần Tập đoàn Truyền thông và giải trí ODE	Chi phí quảng cáo dự án	-	1.372.680.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Hoàng An	Chi phí thuê văn phòng	-	1.200.000.000
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ trẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	-	593.697.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí môi giới bất động sản	-	456.788.811
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thuê văn phòng	-	145.454.544
Mua sắm tài sản cố định		269.910.152	16.720.660.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	169.350.000	7.920.660.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Mua sắm tài sản cố định	100.560.152	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	8.800.000.000
Vay trong kỳ		-	109.983.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Các khoản đi vay	-	82.020.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	Các khoản đi vay	-	16.763.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Các khoản đi vay	-	11.200.000.000

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Trả nợ gốc vay		-	283.433.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay	-	109.500.000.000
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Trả nợ gốc vay	-	82.020.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Trả nợ gốc vay	-	74.650.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Đại Phát Lộc	Trả nợ gốc vay	-	16.763.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Trả nợ gốc vay	-	500.000.000
Chi phí lãi vay		-	42.892.410.959
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	42.869.945.206
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Chi phí lãi vay	-	22.465.753
Chi ủy thác đầu tư		-	374.127.000.000
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Chi ủy thác đầu tư	-	374.127.000.000
Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư		-	170.177.095.890
Bà Đỗ Thị Hồng Nhung	Nhận hoàn trả tiền ủy thác đầu tư	-	170.177.095.890
Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:			
Nội dung số dư		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		10.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	50.000.000.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.142.559.922.617	2.577.894.775.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.140.200.428.728	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	1.569.926.926	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp thiết bị mạng	789.566.963	-

<u>Nội dung số dư</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu kỳ</u>
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		255.260.483.215	47.709.980.414
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu giao dịch bán trái phiếu	236.129.300.000	-
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn Công Nghệ Unicloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.580	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phí điện nước thu hộ	2.485.608.154	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439.262.700	589.262.700
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	153.680.781	26.784.882.714
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	9.421.780.100
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	5.543.279.400
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	3.514.172.900
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	1.109.589.000
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
Phải thu ngắn hạn khác		30.932.657.296	3.731.285.018
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	27.976.808.220	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	2.485.608.154	2.848.934.071
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán, trái phiếu	401.567.129	5.263.269
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	49.408.040	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	19.265.753	105.632.877
Công ty Cổ phần KSGroup	Phải thu từ thu hộ	-	662.071.345
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583.698
Phải thu về cho vay ngắn hạn		960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000	960.000.000.000

Nội dung số dư		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND	VND
Người mua trả tiền trước		266.356.302.809	317.350.518.300
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	261.721.607.003	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.634.695.806	4.644.720.000
Phải trả người bán ngắn hạn		135.164.070.891	140.651.760.760
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 Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	18.831.411.041	18.831.411.041
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	14.830.422.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	1.021.845.080	1.008.128.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	505.350.492	78.623.886
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị, mua sắm TSCĐ tại văn phòng	-	5.943.235.555
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
Phải trả ngắn hạn khác		43.442.811.109	144.912.550.784
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	43.418.591.109	144.899.150.784
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	24.220.000	13.400.000
Phải trả dài hạn khác		150.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Nhận đặt cọc thuê văn phòng	150.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		369.158.415.337	380.515.159.360
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	362.983.168.874	380.105.916.860
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	5.766.003.963	-
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thọ	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, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát được hưởng trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	2.583.186.834	2.715.809.218
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Đỗ Thị Định	770.174.744	681.514.177
Ông Phan Ích Long	663.900.000	552.980.769
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	638.725.626	-
Ông Nguyễn Anh Tuấn	270.386.464	-
Ông Đỗ Anh Tuấn	120.000.000	-
Ông Cao Trung Kiên	60.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hưng	60.000.000	-
Bà Đỗ Thu Huyền	-	790.384.615
Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc	-	596.503.731
Ông Lê Hoàng Nam	-	94.425.926
Ban Kiểm soát	120.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	60.000.000	-
Ông Phạm Văn Trọng	30.000.000	-
Bà Vũ Thị Thuý Nga	30.000.000	-

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

Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trong kỳ 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 26 tháng 8 năm 2022