

Số: 12/2023/KSF-CBTT

Hà Nội, ngày 20 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
Quý Cổ đông

Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0247 730 52999

Website: <https://ksf.vn>

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Đỗ Thị Định – Người đại diện theo Pháp luật.

Loại công bố thông tin:

Định kỳ

Bất thường

24h

Khác

Nội dung công bố thông tin:

Ngày 20 tháng 04 năm 2023, Công ty cổ phần Tập đoàn KSfinance công bố thông tin Báo cáo thường niên 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2023 tại đường dẫn <https://ksf.vn/bao-cao-thuong-nien/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu văn thư.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



ĐỖ THỊ ĐỊNH

KSFinance 

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



DANH MỤC VIẾT TẮT _____ 03

01 THÔNG TIN CHUNG _____ 04

- 1. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị _____ 06
- 2. Về chúng tôi _____ 08
- 3. Sự hiện diện của chúng tôi _____ 11
- 4. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi _____ 12
- 5. Lịch sử hình thành và phát triển _____ 14

02 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ _____ 16

- 1. Hồ sơ năng lực Hội đồng quản trị _____ 18
- 2. Môi trường kinh doanh _____ 22
- 3. Tuân thủ pháp luật _____ 24
- 4. Các rủi ro và Quản trị rủi ro _____ 25
- 5. Báo cáo Hội đồng quản trị _____ 29
- 6. Báo cáo Ban Kiểm soát _____ 37
- 7. Chính sách Quan hệ Nhà đầu tư _____ 44

03 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC _____ 46

- 1. Hồ sơ năng lực Ban Tổng Giám đốc _____ 48
- 2. Tình hình hoạt động đầu tư và SXKD năm 2022 _____ 50
- 3. Tình hình tài chính _____ 53
- 4. Đánh giá công tác quản lý điều hành và tổ chức quản lý _____ 57

04 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG _____ 82

- 1. Thông điệp Phát triển bền vững _____ 84
- 2. Các định hướng phát triển bền vững _____ 85
- 3. Các chỉ tiêu Phát triển bền vững _____ 86

05 BÁO CÁO TÀI CHÍNH _____ 90

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc _____ 92
- Báo cáo kiểm toán độc lập _____ 94
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất _____ 96
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất _____ 98
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất _____ 99
- Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất _____ 101

DANH MỤC VIẾT TẮT

API	Giao diện lập trình ứng dụng
BĐS	Bất động sản
BKS	Ban Kiểm soát
CBNV	Cán bộ nhân viên
CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	Công ty Cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
EPS	Thu nhập trên một cổ phần
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
Fintech	Công nghệ tài chính
GDP	Tổng sản phẩm trong nước
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
SGD/HNX	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
IPO	Chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng
KSF/KSFinance/Công ty	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
LNST	Lợi nhuận sau thuế
M&A	Mua bán và sáp nhập
QTRR	Quản trị rủi ro
ROA	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
ROE	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
TGD	Tổng Giám đốc
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TSDH	Tài sản dài hạn
TSNH	Tài sản ngắn hạn
TTS	Tổng tài sản
TTTM	Trung tâm thương mại
VCSH	Vốn chủ sở hữu

01

THÔNG TIN CHUNG

1. Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Về chúng tôi
3. Sự hiện diện của chúng tôi
4. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
5. Lịch sử hình thành và phát triển



THÔNG điệp

Từ CHỦ TỊCH HĐQT

Kính thưa Quý Cổ đông và đối tác!

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời chúc tốt đẹp nhất đến quý vị - những người đã dành sự ủng hộ cho Công ty trong suốt thời gian qua.

Kính thưa Quý vị,

Bước ra khỏi đại dịch COVID-19, thị trường bất động sản 2022 đã có nhiều cơ hội để hồi phục và phát triển, trong đó Quý I/2022 là minh chứng rõ nhất. Theo Báo cáo Quý I/2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, trong khi các ngành kinh doanh, dịch vụ nhìn chung còn gặp nhiều rủi ro, đặc biệt sau những biến cố bất ngờ về địa chính trị, bất động sản vẫn là thị trường thu hút dòng tiền đáng kể. Ngoài ra, Quý I/2022 cũng chứng kiến tình trạng sốt đất cục bộ tại một số địa phương có thông tin quy hoạch hạ tầng như sân bay, khu công nghiệp, cầu đường... Giai đoạn đầu năm 2022, thị trường bất động sản có thể xem là bước vào thời kỳ "hung phấn" khi mọi phân khúc đều có cơ hội phát triển. Sau một thời gian dài "ngủ đông" vì giãn cách xã hội do dịch bệnh.

Dường như khởi đầu năm 2022 đối với thị trường bất động sản khá thuận lợi, tuy nhiên những gam màu sáng này đã không duy trì được đến nửa cuối năm. Từ giữa năm 2022, thị trường địa ốc đã "đào chiều" rơi vào trạng thái trầm lắng kéo dài do hàng loạt khó khăn đè nén. Và như giới chuyên gia phân tích, những khó khăn này còn nặng nề, nghiêm trọng hơn nhiều so với yếu tố bất khả kháng từ dịch bệnh. Từ giữa cuối Quý II/2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển khai phải nhấn nút "tạm dừng". Tình trạng này không chỉ kéo dài một hai tháng mà đã diễn ra trong suốt nửa cuối năm 2022 và càng về sau thì "sức khỏe" thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm.

Đối với riêng lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản năm 2022 đã phải chịu nhiều ảnh hưởng chung từ nền kinh tế vĩ mô. Nhiều dự án, trong đó có các dự án KSF là chủ đầu tư bị gián đoạn hoạt động. Tuy vậy, từ năm 2023, Hội đồng quản trị kỳ vọng thị

trường bất động sản nhà ở sẽ được phục hồi trở lại, chuyển biến, thậm chí là "đào chiều" từ trầm lắng sang khởi sắc do nguồn cầu được thúc đẩy mạnh mẽ, Bên cạnh đó, bất động sản nghỉ dưỡng cũng được kỳ vọng phát triển mạnh nhờ sự hồi phục của lĩnh vực du lịch.

KSF thực hiện mục tiêu kế hoạch năm 2022 bám sát chiến lược giai đoạn 2021 - 2025 tầm nhìn 2030 với những cơ hội và thách thức đan xen. Bằng sự nỗ lực, sáng tạo và quyết tâm của Hội đồng quản trị, Ban Lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty đã phát huy được vị thế và năng lực khác biệt.

Quý vị Cổ đông thân mến,

Năm 2023 sẽ tiếp tục là một năm phát triển mạnh của công nghệ 4.0, công nghệ số hóa bất động sản, Hội đồng quản trị tin rằng có ý chí thì có con đường, có sự đồng lòng của cổ đông thì Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và cán bộ nhân viên KSF sẽ có thêm động lực đi trên con đường đó, con đường dẫn đến thành công và phát triển vững bền. Chúng tôi khẳng định sẽ tiếp tục theo đuổi những chiến lược đã đề ra, vì chúng tôi hiểu rõ rằng những nền tảng đó đã hình thành nên giá trị cốt lõi có tính quyết định cho sự phát triển bền vững mang thương hiệu KSF. Với những nền tảng đã đạt được, KSF sẽ phát triển với tốc độ cao, bền vững với sứ mệnh định hình và thúc đẩy tương lai ngành Bất động sản, cung cấp cho thị trường những dự án đẳng cấp mang thương hiệu KSF, những tòa tháp tài chính với thiết kế biểu tượng - nơi quy tụ của các tập đoàn, tổ chức tài chính hàng đầu. Triết lý "Nói thực - Làm thực - Tạo ra giá trị thực" đã được hòa nhập vào mục tiêu kinh doanh, sứ mệnh và cụ thể hóa trong các cam kết của KSF, tạo nên

một hệ thống mục tiêu phấn đấu phát triển cho Công ty. Điều này khiến lộ trình phát triển của KSF trở nên tin cậy và thuyết phục, giúp doanh nghiệp vững vàng sỏi bước trong chiến lược khẳng định vị thế, vươn tầm thương hiệu.

Thay mặt Hội đồng quản trị, cùng toàn thể cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Tập đoàn KSF, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành vì sự tin tưởng, ủng hộ của Quý khách hàng, Quý cổ đông, Nhà đầu tư và các đối tác trong thời gian vừa qua. Có thể khẳng định rằng với vị thế và mọi nguồn lực đã được chuẩn bị sẵn sàng, hy vọng rằng Quý vị sẽ tiếp tục dành sự tín nhiệm cao nhất và kế vai sát cánh cùng chúng tôi trên hành trình "vững bước" tới những đích đến xa hơn nữa, chinh phục những mục tiêu cao hơn, vĩ đại hơn trong nhiều thập kỷ tiếp theo.

Chúc quý vị thật nhiều sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đỗ Anh Tuấn



2 VỀ CHÚNG TÔI

KSFinance (tiền thân là CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng) với khát vọng trở thành Doanh nghiệp Bất động sản đẳng cấp quốc tế, vị thế cao, phát triển bền vững, tiên phong trong công nghệ 4.0 trong lĩnh vực bất động sản, mang lại hạnh phúc cuộc sống, tiện nghi, thịnh vượng cho cộng đồng, tạo lợi nhuận cho Cổ đông, tạo công ăn việc làm và thu nhập cho xã hội.

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
Tên viết tắt	KSF Group
Tên tiếng Anh	KSFinance Group Joint Stock Company
Trụ sở chính	Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Vốn điều lệ	3.000.000.000.000 đồng
Điện thoại	(024) 7305 2999
Website	https://ksf.vn/
Logo	
Giấy chứng nhận ĐKDN	0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 9, ngày 31/08/2021
Mã cổ phiếu	KSF
Nơi niêm yết	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CỦA CÔNG TY	
Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Khách sạn; - Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; - Nhà khách, nhà nghỉ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: - Quán rượu, bia, quầy bar
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
9610	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: - Dịch vụ tắm hơi, massage, tắm nắng, thẩm mỹ không dùng phẫu thuật
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3 Nghị định 76/2015/NĐ-CP) (Không bao gồm Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa; Môi giới mua bán hàng hóa
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: - Bán buôn sắt, thép - Bán buôn kim loại khác. (Không bao gồm bán buôn kim loại quý)

4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
6201	Lập trình máy vi tính
6202	Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính
6209	Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính
6311	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan
6312	Cổng thông tin (Loại trừ hoạt động báo chí)
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Hoạt động tư vấn đầu tư; - Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (Loại trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Dịch vụ tư vấn kiến trúc gồm: thiết kế và phác thảo công trình; lập kế hoạch phát triển đô thị và kiến trúc cảnh quan; - Thiết kế máy móc và thiết bị; - Thiết kế kỹ thuật và dịch vụ tư vấn cho các dự án liên quan đến kỹ thuật dân dụng, kỹ thuật đường ống, kiến trúc giao thông. - Giám sát thi công xây dựng cơ bản - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 152 Luật Xây dựng năm 2014); - Tổ chức thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình (Điều 154 Luật Xây dựng năm 2014); - Tư vấn giám sát thi công xây dựng công trình, kiểm định xây dựng (Điều 155 Luật Xây dựng năm 2014); - Thi công xây dựng công trình (Điều 157 Luật Xây dựng năm 2014); - Hoạt động tư vấn đầu tư xây dựng (Điều 3 Luật Xây dựng năm 2014)
7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật
7211	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên
7212	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ
7310	Quảng cáo (Loại trừ quảng cáo thuốc lá)
7320	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng
4799	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ đấu giá)
5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
5820	Xuất bản phần mềm
4101	Xây dựng nhà để ở

4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4291	Xây dựng công trình thủy (Không bao gồm hoạt động xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (Không bao gồm bán lẻ vàng, bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh)

3 SỰ HIỆN DIỆN CỦA CHÚNG TÔI

KSF là doanh nghiệp thuộc nhóm bất động sản được thành lập vào năm 2015. Đến nay, Công ty đã khẳng định mình là một nhà phát triển bất động sản có năng lực với việc triển khai thành công dự án Sunshine Riverside tại Hà Nội, với quy mô lên đến gần 1.000 căn hộ và shophouse. Các dự án mà KSF đang tập trung phát triển đều có vị trí tại những khu vực trung tâm trên địa bàn các quận lớn hoặc tọa lạc ngay tại những trục giao thông chính của TP.HCM và Hà Nội.

KSF đã và đang có kế hoạch triển khai hàng loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine Sky City, Sunshine Golden River, Sunshine Crystal River, Sunshine Marina Mui Ne, Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm - Mũi Né.

4 TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI



TÂM NHÌN

Trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản, tiên phong mang đến các sản phẩm bất động sản cao cấp tích hợp công nghệ 4.0 hiện đại, thông qua việc sở hữu các thương hiệu dẫn đầu.



SỨ MỆNH

Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng dịch vụ chuẩn quốc tế; nhằm nâng cao giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và cộng đồng.



GIÁ TRỊ CỐT LÕI


- Tiên phong: Nằm giữ vai trò số 1 trong việc áp dụng công nghệ 4.0 vào các lĩnh vực bất động sản.
- Sáng tạo: Nghĩ đến điều mới, dám nghĩ - dám làm.
- Uy tín: Lấy khách hàng làm trọng tâm, lợi ích của khách hàng là trên hết. Tận tâm - Thấu hiểu - Đáp ứng vượt kỳ vọng, mang lại những giá trị gia tăng cho khách hàng.
- Tôn trọng: Lắng nghe và chia sẻ các quan điểm khác nhau để phát triển.
- Cam kết: Lấy yếu tố minh bạch và thượng tôn pháp luật làm thước đo "chữ Tín" trong giao dịch, đối với mọi khách hàng và đối tác chiến lược.



5 LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN


Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng, được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2015. Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty kể từ khi thành lập đến nay là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản. Trải qua nhiều lần tăng Vốn, đến hiện tại tổng số Vốn điều lệ công ty là 3.000 tỷ đồng.

Một số cột mốc chính trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty như sau:




2016

Chính thức ra mắt, giới thiệu Dự án Sunshine Riverside (quận Tây Hồ, Hà Nội) trên thị trường và được triển khai thi công.



2017

Dự án Sunshine Riverside được thi công và triển khai xây dựng.




2019

Năm 2019, dự án Sunshine Riverside chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng.

KSF với vai trò là Công ty liên kết của Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa – Chủ đầu tư dự án) đã cùng với Tập đoàn Sunshine chính thức ra mắt dự án Sunshine Golden River (Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Hà Nội), dự án chung cư sở hữu sân vườn riêng đầu tiên tại Hà Nội.


Công ty hợp tác cùng Samsung Vina cung ứng các giải pháp nhà ở thông minh cho các dự án cao cấp của KSF.



2015

Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần.

Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.



2020

Thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty từ Tầng 43, Tòa nhà Keangnam về Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16, Đường Phạm Hùng, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Tháng 3/2020, KSF và Tập đoàn Sunshine hợp tác và chính thức ra mắt mô hình đầu tư Bất động sản 4.0 – Sunshine Fintech với sản phẩm đầu tư là các dự án BĐS cao cấp của KSF, phân phối các dự án nhà ở thông minh thông qua siêu ứng dụng thông minh đột phá mang tên Sunshine App, mang đến sự tiện lợi tối đa cho khách hàng.

Tháng 7/2020, Ứng dụng Sunshine App đạt Giải thưởng công nhận đặc biệt cho sự đổi mới năm 2020, đồng thời, dự án Sunshine Riverside cũng được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tập chí Diễn đàn doanh nghiệp và Hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

KSF đã đầu tư góp vốn vào CTCP Thiên Hải (4,57% vốn điều lệ) – Chủ đầu tư dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đối Hòn Rơm – Mũi Né.

4.0

2021

Đến 30/6/2021, KSF đã đầu tư góp vốn thêm vào CTCP Thiên Hải, nâng tỷ lệ sở hữu của KSF tại Công ty này lên 7,29% vốn điều lệ.

Ngày 25/08/2021, KSF đã chào bán thành công 50.000.000 cổ phiếu ra công chúng, tăng vốn điều lệ Công ty lên 3.000.000.000.000 đồng.

Ngày 30/08/2021, KSF đã chính thức trở thành Công ty đại chúng theo công văn số 4986/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Ngày 31/08/2021, Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance.

Ngày 06/10/2021, cổ phiếu Công ty chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.



2022

Ngày 09/04/2022, KSF tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên, thông qua nhiều nội dung quan trọng của Công ty.

Ngày 05/05/2022 CTCP Tập Đoàn KSF thực hiện nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con của KSF.

02

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Hồ sơ năng lực Hội đồng quản trị
2. Môi trường kinh doanh
3. Tuân thủ pháp luật
4. Các rủi ro và Quản trị rủi ro
5. Báo cáo Hội đồng quản trị
6. Báo cáo Ban Kiểm soát
7. Chính sách Quan hệ Nhà đầu tư

1 HỒ SƠ NĂNG LỰC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập và 04 thành viên không độc lập, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. HĐQT là cơ quan quản lý có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ.



1.1

Ông **Đỗ Anh Tuấn**

Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh	15/05/1975
Trình độ chuyên môn	Cử nhân – Đại học Khoa học Tự nhiên, Đại học Quốc gia Hà Nội

CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 2003 đến 2005	Công ty Cổ phần Công nghiệp Phần mềm Việt Nam	Giám đốc
Từ 04/2003 đến 08/2020	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Chủ tịch HĐQT
Từ 11/2005 đến 08/2011	Ban Thi đua Khen thưởng Trung ương	Viên chức/Trưởng phòng Công nghệ thông tin, thuộc Trung tâm Tin học
Từ 04/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chủ tịch HĐQT
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Giám đốc
Từ 07/2016 đến 09/2021	Công ty TNHH Bảo Tín Sơn Tùng	Giám đốc/Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2019 đến tháng 6/2022	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chủ tịch HĐQT
Từ 04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh BĐS S-Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 10/2020	Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland	Chủ tịch HĐQT
Từ 08/2020 đến 03/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chủ tịch HĐQT
Từ 12/2019 đến 04/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chủ tịch HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2021 đến 08/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chủ tịch HĐQT
Từ 09/2021 đến 03/2023	Ngân hàng TMCP Kiên Long	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Chủ tịch HĐQT

Cụ thể HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh; giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.



1.2

Bà **Đỗ Thị Định**

Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Ngày sinh	26/12/1983
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Học viện Tài chính

CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình
- Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C
- Chủ tịch HĐQT/Phó Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên
- Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ
- Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn
- Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes
- Chủ tịch Công ty/Giám đốc - Công ty TNHH Nhà Hưng Thịnh Phát
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần chứng khoán KS
- Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Dynamic Innovation

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 10/2006 đến 03/2015	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	Kế toán
Từ 05/2015 đến 09/2016	Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương	Kế toán trưởng
Từ 2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Phó Giám đốc
Từ 11/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phó Giám đốc
Từ 02/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Chủ tịch HĐQT/Phó Giám đốc
Từ 02/2020 đến 11/2022	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Thành viên HĐQT
Từ 03/2020 đến 07/2020	Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Tổng Giám đốc
Từ 04/2020 đến Tháng 11/2022 và Từ 03/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Tổng Giám đốc
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Tây Hồ	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa	Phó Giám đốc
Từ 09/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long Biên	Giám đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 12/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phó Tổng Giám đốc
Từ 06/2021 đến 01/2022	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc
Từ 2021 đến nay	Công ty TNHH Nhà Hưng Thịnh Phát	Chủ tịch Công ty/Giám đốc
Từ 2021 đến T8/2022	Công ty TNHH Đầu tư Big Gain	Chủ tịch HĐQT
07/2022 đến nay	Công ty cổ phần Chứng khoán KS	Chủ tịch HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Chủ tịch HĐQT



Ông Phan Ích Long

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh 22/08/1985

Trình độ chuyên môn Kỹ sư Xây dựng

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine

1.3

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 10/2009 đến 07/2010	Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Skyline	Chuyên viên thiết kế
Từ 08/2010 đến 03/2014	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cán bộ kỹ thuật
Từ 04/2014 đến 10/2016	Tổng Công ty 789 - Bộ Quốc Phòng	Phó Phòng Kế Hoạch - Kỹ Thuật
Từ 11/2016 đến 12/2017	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kế Hoạch - Kỹ Thuật Phó Ban QLDA Center
Từ 01/2018 đến 01/2019	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng Ban Kế Hoạch - Kỹ Thuật
Từ 02/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trưởng Ban Kỹ thuật
Từ 07/2020 đến 05/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phó Tổng Giám đốc
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
Từ 01/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Thiên Hải	Thành viên HĐQT
Từ 06/2021 đến nay	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc



Ông Cao Trung Kiên

Thành viên HĐQT độc lập

Ngày sinh 20/03/1977

Trình độ chuyên môn Cử nhân

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chủ tịch HĐQT/Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet
Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes
Thành viên HĐQT độc lập - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud

1.4

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 04/2000 đến 12/2008	Công ty Điện toán và Truyền số liệu VDC - Tập đoàn VNPT	Chuyên viên
Từ 01/2009 đến 12/2010	Công ty Viễn thông số - VTC	Trưởng đại diện miền Nam
Từ 01/2011 đến 10/2015	Công ty Cổ phần Truyền thông CK	Phó Giám đốc
Từ 01/2015 đến 11/2018	Công ty Cổ phần Truyền thông VietNet	Giám đốc
Từ 03/2022 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet	Chủ tịch HĐQT
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Bất động sản S-Homes	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT
Từ 12/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Thành viên HĐQT độc lập



Ông Nguyễn Thanh Hưng

Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh 09/08/1981

Trình độ chuyên môn Kiến trúc sư - Đại học Kiến trúc Hà Nội

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Trưởng Ban Quản lý xây dựng hoàn thiện - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần S-Decoro
Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1

1.5

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 2005 đến 2008	Công ty Cổ phần Tháng 8	Phó Giám đốc
Từ 2008 đến 2011	Tập đoàn Bitexco - Công ty Cổ phần Minh Tiến	Trưởng Phòng thiết kế
Từ 2011 đến 2017	Công ty Cổ phần BZ Vietnam	Giám đốc
Từ 2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trưởng BQL xây dựng hoàn thiện
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần S-Decoro	Tổng Giám Đốc/Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên HĐQT
Từ 01/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine Marina 1	Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc

2 MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

2.1. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2022: THÁCH THỨC TẠO RA CƠ HỘI

Nhìn lại thị trường bất động sản 2022, nhiều ý kiến cho rằng đây sẽ là một năm đầy sự lạc quan và tăng trưởng tốt của thị trường Bất động sản.

Bước ra khỏi đại dịch COVID-19, thị trường bất động sản 2022 đã có nhiều cơ hội để hồi phục và phát triển. Ngay từ đầu Quý I, nền kinh tế trong nước đã bắt đầu duy trì đà phục hồi, các hoạt động sản xuất được đẩy mạnh, chuỗi cung ứng, kinh doanh được khơi thông. Nhiều giải pháp đồng bộ để bảo đảm nguồn cung, ổn định giá xăng dầu, lương thực, thực phẩm, duy trì ổn định mặt bằng lãi suất, tỷ giá... Từ phía Nhà nước được thực hiện cùng dịch bệnh cơ bản được kiểm soát đã tạo cơ hội rất lớn cho việc triển khai hiệu quả lộ trình mở cửa hoàn toàn du lịch quốc tế từ giữa tháng 3. Đây là những nền tảng quan trọng giúp thị trường bất động sản "vực dậy" sau thời gian dài trầm lắng do dịch bệnh.

Dường như khởi đầu năm 2022 đối với thị trường bất động sản khá suôn sẻ, tuy nhiên, những gam màu sáng này đã không duy trì được đến nửa cuối năm. Từ giữa năm 2022, thị trường địa ốc đã rơi vào trạng thái trầm lắng kéo dài do hàng loạt khó khăn đè nén. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, các dự án đang triển

khai phải nhấn nút "tạm dừng". Tình trạng này không chỉ kéo dài một hai tháng mà đã diễn ra trong suốt nửa cuối năm 2022 và càng về sau thì thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm.

Nền kinh tế Việt Nam năm 2022 tiếp tục phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh một số doanh nghiệp bất động sản đang phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh hoặc tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động. Ngoài ra, do tắc nguồn vốn tín dụng, tắc nguồn vốn trái phiếu, tắc cả nguồn vốn huy động từ khách hàng, nên nhiều doanh nghiệp bất động sản "khan vốn".

Trong bối cảnh này, mới đây, Chính phủ cũng đã có loạt động thái nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Ngày 17/11/2022 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1435/QĐ-TTg thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường và triển khai thực hiện các dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp. Trước đó, đầu tháng 12, Ngân hàng Nhà nước cũng ban hành chính sách nới room tín dụng từ 1,5 - 2%. Đây chính là những tín hiệu tích cực, cơ sở để thị trường bất động sản 2023 có cơ hội hồi phục, chuyển biến, thậm chí là "đào chiều" từ trầm lắng sang khởi sắc.

2.2. BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023: SẴN SÀNG THAY ĐỔI, SẴN SÀNG THÍCH ỨNG

Trước những dấu hiệu nêu trên, nhiều đơn vị và chuyên gia BĐS nhận định giá thị trường bất động sản 2023 có thể sẽ còn tăng cao trong thời gian tới. Trong khi đó, Bộ Xây dựng cho rằng mức giá nguyên vật liệu đầu vào xây dựng như thép, đá, cát, vận tải tăng... Cùng với áp lực khan hiếm nguồn cung sản phẩm mới sẽ khiến giá thị trường bất động sản 2023 tăng hơn trong thời gian tới đây. Nguồn cung mới của phân khúc căn hộ so với cùng kỳ năm 2021 ghi nhận tăng 78%. Trong khi đó, nguồn cung mới của phân khúc shophouse/ nhà phố nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng lũy kế 5 tháng đầu năm 2022 so với cùng kỳ năm ngoái tăng lần lượt 170% và 25%.

Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam dự báo Quý I/2023, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ thoát khỏi tình trạng suy thoái, nhưng vẫn còn trầm lắng, do trùng vào thời điểm Tết Nguyên đán 2023. Nguồn cung thị trường vẫn hạn chế do quá trình chuẩn bị và triển khai các thủ tục pháp lý dự án cần thêm thời gian. Dưới góc nhìn thận trọng hơn, nhu cầu đầu tư trên thị trường vẫn rất lớn, kể cả ở phân khúc hạng sang, cao cấp chứ không riêng gì phân khúc đáp ứng nhu cầu ở thực. Vì vậy, kịch bản năm 2023 vẫn tăng trưởng nhưng sẽ thận trọng. Tuy nhiên đây cũng là cơ hội cho các doanh nghiệp điều chỉnh hướng phát triển phù hợp. Xét về tình thanh khoản, phân khúc nhà ở vẫn duy trì ở mức ổn định. Tuy nhiên, nguồn cung hạn chế và thiếu vắng những sản phẩm vừa túi tiền với người tiêu dùng cũng sẽ làm ảnh hưởng tới tính thanh khoản. Các phân khúc như bất động sản công nghiệp và văn phòng vẫn hoạt động tốt và doanh

nh nghiệp tiếp tục được mở rộng. Thị trường bất động sản tháng cuối năm và nửa đầu năm 2023 sẽ vẫn ghi nhận xu hướng tăng giá bán với loại hình bất động sản nhà ở. Tại Hà Nội, điểm sáng là khu vực phía Đông khi quy hoạch hạ tầng ngày càng phát triển, các dự án nhà ở được đầu tư đồng bộ, nhiều tiện ích, all in one... đáp ứng nhu cầu của người dân. Ở góc độ ngắn hạn, phân khúc bình dân và trung cấp sẽ được quan tâm và phát triển mạnh mẽ bởi đây là phân khúc vẫn luôn có nhu cầu cao trên thị trường.

Phân khúc bất động sản cao cấp dự kiến sẽ là một trong những kênh đầu tư trung và dài hạn đầy tiềm năng. Bởi tốc độ tăng trưởng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam đang thuộc hàng cao nhất Đông Nam Á với 1,4 triệu người tăng thêm mỗi năm.

Xét về dài hạn, điểm sáng của thị trường năm 2023 chỉ có thể đặt kỳ vọng vào việc tháo gỡ những vướng mắc pháp lý và khơi thông nguồn vốn để các dự án được đẩy nhanh tiến độ, đưa nguồn cung mới ra thị trường. Với những sản phẩm đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý đầy đủ, thị trường sẽ có những bước phát triển trở lại, nhất là khi dòng vốn đầu tư công được giải ngân, tín dụng ngân hàng mở trở lại và các dự án triển khai hoàn thiện ra hàng nhiều hơn. Chính phủ sẽ có những động thái tháo gỡ mạnh mẽ hơn. Đồng thời, room tín dụng được mở trở lại để các ngân hàng có thể tiếp tục cho vay. Các doanh nghiệp cũng sẽ dần làm quen, thích nghi với những quy định mới về phát hành trái phiếu. Như vậy, thị trường bất động sản sẽ có thêm các nguồn cung tiền tệ, tạo đà phát triển trở lại.

3 TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

KSF luôn ý thức một cách sâu sắc việc tuân thủ quy định pháp luật là một trong những điều kiện tiên quyết để bảo đảm doanh nghiệp phát triển bền vững và lớn mạnh. Trên thực tế, pháp luật ảnh hưởng và chi phối đến hầu hết mọi hoạt động kinh doanh và vận hành của một doanh nghiệp, từ việc thành lập công ty đến các hoạt động sản xuất kinh doanh như: lưu thông hàng hóa, cung cấp dịch vụ, quan hệ với người lao động, xác lập hợp đồng mua bán với khách hàng, quan hệ hợp tác với đối tác...

Tại KSF, HĐQT đóng vai trò định hướng chiến lược, chỉ đạo và giám sát Ban TGD trong việc xây dựng và cập nhật các văn bản pháp lý, đảm bảo Công ty hoạt động hiệu quả trong khuôn khổ pháp luật. KSF luôn chủ động nghiên cứu và cập nhật quy định mới khi hàng loạt văn bản pháp luật quan trọng như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Lao động... chính thức có hiệu lực từ ngày 01/01/2021. Theo đó, trong năm 2022, Ban Pháp chế Công ty đã tập trung rà soát, tổng hợp các nội dung thay đổi trong các văn bản Luật/Văn bản hướng dẫn dưới luật, tư vấn HĐQT xây dựng, cập nhật Điều lệ công ty và các Quy chế đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành.

4 PHÂN TÍCH RỦI RO & QUẢN TRỊ RỦI RO

4.1. CHIẾN LƯỢC QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản trị rủi ro là quá trình xuyên suốt, là một phần không thể thiếu trong tất cả các quy trình của KSF. Đặc biệt, quản trị rủi ro phải gắn liền với mục tiêu và chiến lược của Công ty, là một phần quan trọng của việc ban hành bất kỳ quyết định nào liên quan đến hoạt động của Công ty.

Hệ thống quản trị rủi ro bao gồm các bộ phận và nhân sự phục vụ công tác quản trị rủi ro, được tích hợp trong cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành của Công ty, vận hành song song, phù hợp với quy mô và phạm vi hoạt động của Công ty.

Các chính sách và quy trình quản trị rủi ro được thực hiện liên tục, thường xuyên cập nhật, điều chỉnh, bổ sung phù hợp với phạm vi, quy mô hoạt động, điều kiện của Công ty và bối cảnh thị trường.

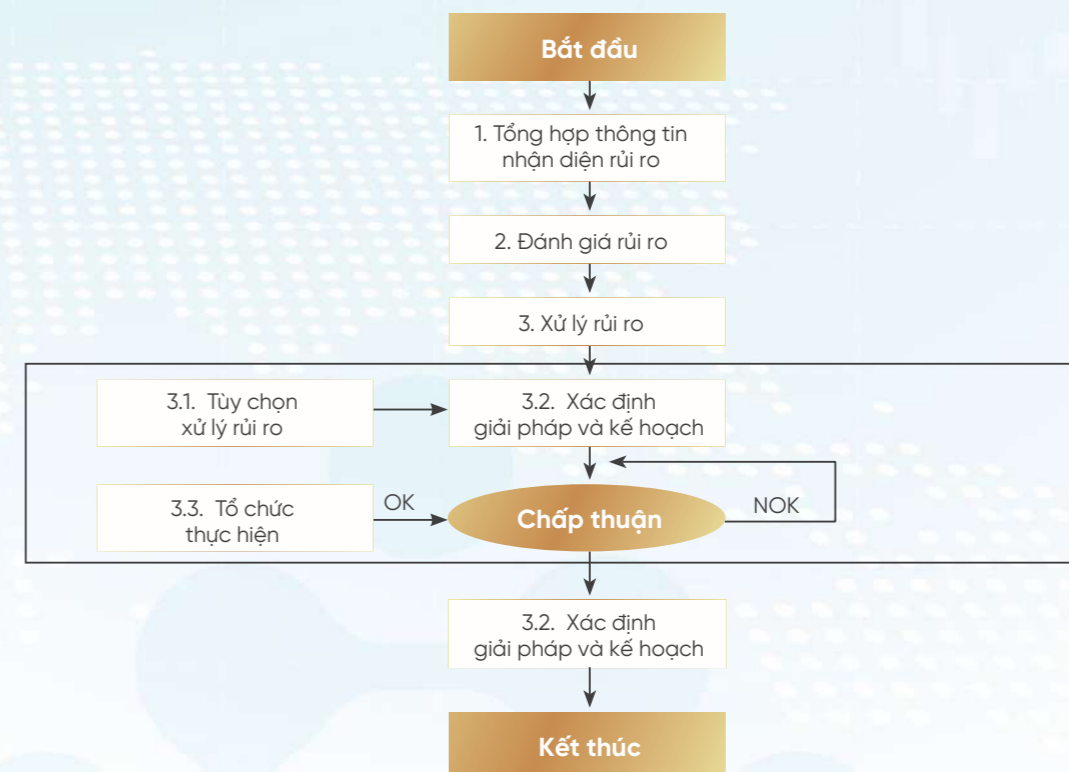
Quản trị rủi ro phải dựa trên những thông tin hiện hữu đáng tin cậy. Các yếu tố đầu vào của quá trình quản lý rủi ro phải dựa trên các nguồn thông tin đáng tin cậy về số lượng và chất lượng, từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm dữ liệu đã được lưu trữ, kinh nghiệm, thông tin phản hồi của các bên liên quan, sự quan sát, dự báo và phán đoán.

4.2. MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO

KSF hướng đến việc kiểm soát rủi ro để nắm bắt những cơ hội đột phá. Công tác quản trị rủi ro tại KSF chú trọng vào các mục tiêu:

- Thiết lập cơ chế giám sát, báo cáo rủi ro hiệu quả và xuyên suốt trong toàn Công ty nhằm sớm nhận diện và đánh giá đúng rủi ro để có phương án hạn chế những tác động bất lợi kịp thời và khai thác cơ hội trong thách thức;
- Áp dụng các biện pháp phòng ngừa rủi ro, gia tăng hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát;
- Xây dựng văn hóa quản trị rủi ro trong toàn tổ chức để mỗi nhân viên là một chủ sở hữu và thực hành quản trị rủi ro.

4.3. QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



4.4. CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT RỦI RO

a. Rủi ro kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

• Tốc độ tăng trưởng

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2022 **Tổng sản phẩm trong nước (GDP):** GDP quý IV/2022 ước tính tăng 5,92% so với cùng kỳ năm trước, tuy cao hơn tốc độ tăng 4,7% và 5,17% của cùng kỳ năm 2020 và 2021 nhưng thấp hơn tốc độ tăng của quý IV các năm 2011-2019.

Ước tính GDP năm 2022 tăng 8,02% so với năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại.

Bình quân năm 2022, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,15%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng. Như vậy, trong năm 2022 mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát, tuy nhiên áp lực lạm phát năm 2023 là rất lớn.

Thị trường bất động sản năm 2022 tuy có phần kém sôi động bởi các yếu tố vĩ mô, tuy nhiên được kỳ vọng sẽ phục hồi nhanh chóng vào năm 2023 bởi các gói kích thích kinh tế, các chính sách đầu tư công từ Chính phủ.

Biện pháp quản trị:

- Chủ động theo dõi sát sao tình hình biến động của thị trường trong nước và quốc tế để nhanh chóng đưa ra các biện pháp giải quyết khi rủi ro xảy ra;
- Kiểm soát chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, đảm bảo cấu trúc vốn an toàn;
- Thường xuyên cập nhật các biến động về lãi suất, tỷ giá.

b. Rủi ro lãi suất

Biến động lãi suất trên thị trường do việc ban hành các chính sách như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất có thể gây tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance nói riêng.

▪ Đối với lĩnh vực Đầu tư phát triển bất động sản và Phân phối bán hàng:

• Rủi ro pháp lý dự án

Các thủ tục pháp lý và hành chính cho mỗi dự án bất động sản luôn là vấn đề mà các doanh nghiệp phải chú trọng. Trong năm 2022, những vướng mắc về hành lang pháp lý như quy hoạch đất đai, thủ tục phê duyệt dự án đã khiến cho không ít dự án bất động sản tại Việt Nam không thể triển khai, nguồn cung bất động sản sụt giảm, giá nhà tiếp đà leo thang. Công ty có thể gặp rủi ro về khả năng và tiến độ thực hiện dự án nếu việc xin giấy phép triển khai dự án kéo dài hơn dự kiến hoặc nếu có thay đổi trong quy hoạch chung của địa phương, đặc biệt là đối với các yếu tố liên quan đến giao thông, mật độ dân cư, mục đích sử dụng đất.

Biện pháp quản trị:

Cần liên tục theo sát công tác pháp lý tại các dự án, đồng thời chuẩn bị các biện pháp ứng phó phù hợp nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro nhưng vẫn đảm bảo sự sẵn sàng với các cơ hội.

• Rủi ro về cạnh tranh

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản có thể làm tăng phí sử dụng đất và chi phí nguyên vật liệu, thiếu nhà thầu xây dựng chất lượng, đấu thầu đất đai gay gắt, dư thừa nguồn cung bất động sản dẫn đến giảm giá sản phẩm, làm chậm trễ công tác phê duyệt của Chính phủ và gia tăng chi phí thu hút hoặc giữ chân nhân viên giỏi. Hơn nữa, thị trường bất động sản nhà ở thương mại trên khắp Việt Nam đang chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, bao gồm sự thay đổi về điều kiện kinh tế, hoạt động ngân hàng và tâm lý của người tiêu dùng. Nếu KSF không cạnh tranh hiệu quả hoặc không thích ứng được với những thay đổi của điều kiện thị trường, thì tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động sẽ bị ảnh hưởng bất lợi và nghiêm trọng.

Biện pháp quản trị:

- Công ty cần thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những kế hoạch kinh doanh, phương án phòng ngừa rủi ro phù hợp với nhu cầu vay thực tế và diễn biến chung của thị trường.

Biện pháp quản trị:

Xây dựng một bộ phận phụ trách việc nghiên cứu giàu kinh nghiệm liên tục đánh giá thị trường, giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

• Rủi ro đến bù giải phóng mặt bằng

Chính phủ đã chính thức ban hành khung giá đất mới cho giai đoạn 2020 - 2024 với mức tăng chung 20% so với giai đoạn 2015 - 2019. Mức giá đất tăng đã gây ảnh hưởng đáng kể đến nghĩa vụ tài chính của các doanh nghiệp khi tiến sử dụng đất, giá đền bù, giải phóng mặt bằng tăng. Theo đó, giá thành của bất động sản cũng cao hơn dẫn tới mặt bằng giá bán chung của các sản phẩm bất động sản tăng.

Biện pháp quản trị:

Trước rủi ro trên, Công ty đã đề ra các chiến lược, phương án khả thi, phù hợp nhất nhằm đảm bảo được tiến độ của dự án, công trình, các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận đặt ra. Với chủ trương thực hiện các dự án bất động sản trên quỹ đất của Công ty quản lý hoặc tiến hành M&A các dự án, Công ty có thể chủ động hạn chế được phần nào rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng.

• Rủi ro các yếu tố đầu vào

Trong quá trình triển khai thực hiện các dự án bất động sản, giá nguyên vật liệu, chi phí nhân công, tình hình thanh toán công nợ có tác động trực tiếp đến dự báo chi phí của mỗi dự án. Mỗi biến động không được dự báo trước của các yếu tố đầu vào sẽ làm thay đổi kế hoạch dòng tiền, lợi nhuận dự án của Công ty.

Biện pháp quản trị:

Việc KSF tự triển khai các dự án bất động sản, kết hợp với những nhà đầu tư uy tín trên thị trường góp phần giảm thiểu chi phí trung gian. Từ đó, KSF có thể chủ động kiểm soát chi phí và chất lượng thi công, tạo uy tín thương hiệu trên thị trường và hạn chế được một phần rủi ro biến động giá và nguồn cung cấp các yếu tố đầu vào.

c. Rủi ro pháp luật

Tập đoàn KSF là Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX). Do đó, Tập đoàn bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế... Ngoài ra, Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Môi trường... Những thay đổi trong hệ thống pháp luật, sẽ có nhiều tác động đến tình hình quản trị cũng như hoạt động kinh doanh của Tập đoàn. Tập đoàn luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật; thường xuyên tìm hiểu, nghiên cứu, cập nhật về các thay đổi của pháp luật, thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ nhân viên và cổ đông của Tập đoàn, đồng thời đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý này.

Trong những năm qua, Luật và các văn bản dưới luật đều được sửa đổi, bổ sung, thay thế. Đặc biệt, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp và Luật Đầu tư mới được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ đầu năm 2021, do đó, sẽ có một số ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của KSF. Ngoài ra, trong năm 2022, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và

Luật Nhà ở dự kiến sẽ được Quốc hội xem xét, sửa đổi, nhằm tháo gỡ nhiều "nút thắt" cho các doanh nghiệp bất động sản.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với nền kinh tế luôn không ngừng phát triển, do đó, sự thay đổi về hệ thống pháp luật Việt Nam là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Biện pháp quản trị rủi ro:

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Luật; thường xuyên tìm hiểu, nghiên cứu, cập nhật về các thay đổi của pháp luật, thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên và cổ đông của Tập đoàn, đồng thời đưa ra các biện pháp ứng phó hợp lý nhằm tận dụng mọi cơ hội và giảm thiểu rủi ro từ những thay đổi pháp lý này.

d. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng khác như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty.

Biện pháp quản trị:

Công ty thường xuyên chủ động cập nhật diễn biến tình hình dịch bệnh, thiên tai, đồng thời thường xuyên theo dõi, kiểm tra, bảo trì máy móc thiết bị, trang bị đầy đủ các thiết bị bảo hộ lao động, tập huấn an toàn lao động, PCCC cho cán bộ nhân viên...

5 BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

5.1. BỘ MÁY QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

Công ty áp dụng mô hình quản trị theo điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGD. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề được Luật pháp, Điều lệ và Quy chế QTCT quy định. Tất cả các cổ đông phổ thông đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ và có số phiếu bầu tương ứng với số cổ phần phổ thông mà họ nắm giữ. HĐQT đóng vai trò trung tâm trong khuôn khổ QTCT, chịu trách nhiệm chỉ đạo chiến lược kinh doanh, tài chính, cũng như kiểm soát các hoạt động của Ban TGD. BKS có chức năng giám sát HĐQT, Ban TGD trong việc quản lý và điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Năm 2022 đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ trong chiến lược kinh doanh của KSF. Chiến lược mới của Tập đoàn với định hướng đa ngành nghề, đa dạng hóa các lĩnh vực hoạt động trên cơ sở khai thác thế mạnh, tận dụng các mảng hoạt động cốt lõi hiện có, làm bàn đạp để xâm nhập vào thị trường mới ngoài bất động sản. Việc lấn sân sang lĩnh vực kinh doanh khác sẽ tạo ra sự đa dạng và tăng cường tỷ trọng doanh thu, nâng cao chất lượng lợi nhuận. Trong năm 2022 vừa qua cũng có những thay đổi về cơ cấu nhân sự Công ty theo hướng chuyên nghiệp hơn để phù hợp với định hướng trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản.

a. Những thay đổi trong cơ cấu Ban Điều hành năm 2022

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thời điểm được bổ nhiệm	Thời điểm miễn nhiệm	Lý do
I BAN ĐIỀU HÀNH					
1	Bà: Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc		03/03/2023	Miễn nhiệm
2	Bà: Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh	03/03/2023		Bổ nhiệm
3	Ông: Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc		22/04/2022	Miễn nhiệm

5.2. SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Đại hội đồng Cổ đông:

Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được pháp luật và điều lệ quy định với những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Thông qua Báo cáo tài chính hằng năm; thông qua định hướng phát triển Công ty; quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm; bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS; quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật Doanh nghiệp và Điều lệ quy định.

Hội đồng quản trị:

HĐQT của Công ty có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập và 01 thành viên không điều hành, nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược và quyền lợi của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ. Cụ thể HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh; giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Pháp luật và Điều lệ quy định.

Ban Kiểm soát:

Là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thực hiện việc giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật, Đại hội đồng Cổ đông về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ của mình. Ban Kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát có quyền kiểm tra báo cáo tài chính; kiểm tra giám sát việc thực hiện Điều lệ; xem xét báo cáo kiểm tra nội bộ, kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý điều hành và các nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

Ban Tổng Giám đốc:

Là những người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

Thông tin về các Công ty con, Công ty liên kết:

Ngày 05/05/2022 CTCP Tập đoàn KSF thực hiện nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Phát triển S.I, do đó kể từ ngày 05/05/2022 Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành Công ty con của KSF.

Ngày 19/11/2021, Hội đồng quản trị KSF ban hành Nghị quyết số 13/2021/KSF/NQ-HĐQT thông qua việc chuyển nhượng 20,01% phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake, do đó kể từ ngày 19/11/2021, Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake không còn là Công ty liên kết của KSF.

Ngày 20/11/2021, Hội đồng quản trị KSF ban hành Nghị quyết số 14/2021/KSF/NQ-HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Chứng khoán KS, do đó kể từ ngày 22/11/2021, CTCP Chứng khoán KS trở thành Công ty con của KSF.

Do vậy, tính đến 31/12/2022, KSF có 03 Công ty con và không có Công ty liên kết, thông tin về các Công ty con như sau:

STT	Công ty con	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh chính	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của KSF
1	Công ty TNHH Dynamic Innovation	Số 25B Trần Cao Vân, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	3.667.000.000.000 đồng	50,89%
2	Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Tầng 1 và tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	1.000.373.030.000 đồng	50,99%
3	Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Khu biệt thự Sunny Villa, đường Xuân Thủy, Phường Mũi Né, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	500.000.000.000 đồng	65,00%

a. Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông

Trong năm 2022, Công ty thực hiện 01 cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông để thông qua những nội dung quan trọng của Công ty, chi tiết:

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/KSF/ NQ-HĐCĐ	09/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị; - Báo cáo hoạt động của Ban Điều hành; - Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát; - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021; - Tờ trình thông qua các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022; - Tờ trình Phương án chi trả thù lao, thưởng cho Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022; - Tờ trình sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh Công ty; - Tờ trình thông qua tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty và Sửa đổi Điều lệ Công ty; - Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022.

b. Nghị quyết Hội đồng quản trị

Nhằm thực hiện chỉ đạo và triển khai các vấn đề đã được ĐHĐCĐ thông qua cũng như đưa ra những chiến lược hỗ trợ Ban Điều hành kịp thời ứng phó với những biến động của thị trường vĩ mô và ngành, trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành 17 cuộc họp, ban hành 17 nghị quyết liên quan đến các vấn đề Quản trị, Tài

chính, Nhân sự... Mọi quyết định của HĐQT đều được cân nhắc một cách cẩn trọng, tuân thủ pháp luật hiện hành, đảm bảo tính khách quan, minh bạch, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Chi tiết các Nghị quyết HĐQT trong năm 2022:

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/KSF/ NQ-HĐQT	24/02/2022	NQ HĐQT thông qua kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022	100%
2	02/2022/KSF/ NQ-HĐQT	28/02/2022	NQ HĐQT thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm Giám đốc tài chính	100%
3	03/2022/KSF/ NQ-HĐQT	17/03/2022	NQ HĐQT thông qua việc vay vốn tại Công ty Cổ phần KSIInvest, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc và Công ty TNHH Kiến trúc Đại Tân Phát	100%
4	04/2022/KSF/ NQ-HĐQT	18/03/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua thời gian, chương trình, tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022	100%
5	05/2022/KSF/ NQ-HĐQT	25/03/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
6	06/2022/KSF/ NQ-HĐQT	22/4/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó TGD đối với ông Nguyễn Anh Tuấn	100%
7	07/2022/KSF/ NQ-HĐQT	23/4/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Sunshine Homes và CTCP S-Decoro	100%
8	08/2022/KSF/ NQ-HĐQT	6/5/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
9	09/2022/KSF/ NQ-HĐQT	15/6/2022	NQ HĐQT thông qua thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty	100%
10	10/2022/KSF/ NQ-HĐQT	23/6/2022	Nghị quyết HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Quản lý & Vận hành S-Service	100%
11	11/2022/KSF/ NQ-HĐQT	31/08/2022	NQ HĐQT thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021	100%
12	12/2022/KSF/ NQ-HĐQT	30/9/2022	NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
13	13/2022/KSF/ NQ-HĐQT	18/10/2022	NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
14	14/2022/KSF/ NQ-HĐQT	19/10/2022	NQ HĐQT thông qua sửa đổi HD đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp	100%
15	15/2022/KSF/ NQ-HĐQT	21/12/2022	NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCPT Tập đoàn Công nghệ Unicloud	100%
16	16/2022/KSF/ NQ-HĐQT	28/12/2022	NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Đầu tư Công nghệ Unicloud	100%
17	17/2022/KSF/ NQ-HĐQT	30/12/2022	NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Đầu tư Công nghệ Unicloud	100%

c. Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban TGD

Họ tên	Chức danh	Năm 2021	Năm 2022
Bà Đỗ Thị Định	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.543.650.326	1.538.949.488
Ông Phan Ích Long	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.205.789.102	1.062.400.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	1.138.471.733	270.386.464
Ông Cao Trung Kiên	Thành viên HĐQT	604.081.866	120.000.000
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	597.532.530	1.260.407.097
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc	175.159.259	120.000.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-	240.000.000

■ 5.3. CÔNG TÁC CHỈ ĐẠO, GIÁM SÁT THỰC HIỆN KẾ HOẠCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục bám sát kế hoạch, chiến lược giai đoạn 2020-2025, tầm nhìn 2030. Tuân thủ nghiêm túc các thông lệ tốt nhất về quản trị Công ty cũng như các quy định của pháp luật hiện hành về quản trị Công ty, Công ty đã tiến hành xây dựng và

ban hành Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về Quản trị công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát phù hợp với sự thay đổi của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán cũng như phù hợp với tình hình thực tiễn.

a. Công tác chỉ đạo, giám sát thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và hoạt động của Hội đồng quản trị

HĐQT đã tuân thủ các quy định chung đối với hoạt động của HĐQT, chỉ đạo kịp thời, giám sát chặt chẽ hoạt động của BĐH trong việc tổ chức, điều hành thực hiện các mục tiêu và kế hoạch đã đề ra. Tập trung đi sâu vào các dự án cốt lõi mà KSF đang trực tiếp/gián tiếp đầu tư: Dự án Sunshine Sky City, Dự án Sunshine Golden River, Dự án Sunshine Crystal River, Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đối Hòn Rơm – Mũi Né.

HĐQT giám sát chặt chẽ các hoạt động trên các lĩnh vực, dự án của Công ty; kịp thời chỉ đạo Ban Điều hành triển khai, thực hiện các kế hoạch đã đề ra. Cụ thể:

- Công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành;

b. Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ

Năm 2022, HĐQT, Ban Lãnh đạo Công ty đã triển khai, thực hiện nghiêm túc và có hiệu quả các nội dung của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên. Đối với các nghị

quyết chưa hoàn thành, HĐQT sẽ báo cáo tình trạng thực hiện đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 theo đúng quy định.

- Tổ chức chỉ đạo thực hiện nghiêm túc chế độ Báo cáo tài chính quý, Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm 2022;
- Giám sát thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành; kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý của Ban Tổng Giám đốc trong các hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2022;
- Chỉ đạo công tác tuyển dụng, đào tạo, ban hành chế độ chính sách theo quy định của pháp luật và cơ chế đãi ngộ đối với nhân sự cấp cao.

c. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

Căn cứ Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty, HĐQT đã thực hiện giám sát hoạt động của Giám đốc và Ban Điều hành trong việc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HĐQT trong năm 2022 như sau:

● Phương thức giám sát:

HĐQT đã thực hiện nghiêm túc công tác chỉ đạo, giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền.

Thông qua sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Kiểm soát, HĐQT đã đưa ra các ý kiến đóng góp với Tổng Giám đốc và Ban Điều hành nhằm không ngừng nâng cao hiệu quả của hệ thống kiểm soát và quản lý doanh nghiệp.

HĐQT đã thảo luận và thông qua các quyết định bằng nghị quyết sau mỗi kỳ họp về các nội dung thuộc thẩm quyền để Ban Điều hành có cơ sở triển khai thực hiện.

● Kết quả giám sát:

Ban Điều hành đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các mục tiêu, định hướng và chỉ đạo của HĐQT.

Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý đã hoàn thành tốt việc điều hành kinh doanh của Công ty.

Trong quá trình điều hành, Tổng Giám đốc và Ban Điều hành Công ty đã tuân thủ theo đúng phân cấp quản trị tại Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ Công ty cũng như các Nghị quyết, chỉ đạo của HĐQT.

■ 5.4. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Từ những ngày đầu thành lập cho đến nay, KSF đã gặt hái nhiều thành công vang dội, khẳng định thương hiệu bất động sản hàng đầu trên thị trường, đó là những dự án đẳng cấp cùng các dịch vụ tiện nghi, sang trọng phục vụ đời sống cư dân như: Dự án Sunshine Riverside (dự án được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 do Tạp chí Diễn đàn doanh nghiệp và Hiệp hội BĐS Việt Nam bình chọn), dự án Sunshine Sky City (dự án căn hộ thông minh cao cấp đầu tiên tại thị trường TP. Hồ Chí Minh).

KSF đang bước vào năm thứ 3 của chiến lược giai đoạn 2021 – 2025, tầm nhìn 2030 với khát vọng và quyết tâm đưa KSF phát triển lên tầm cao mới, hoàn thiện hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ – Tài chính. HĐQT quyết tâm triển khai các mục tiêu trọng tâm đó là:

a. Giải pháp trong lĩnh vực kinh doanh

- Tập trung quản trị định hướng hoạt động kinh doanh và đưa ra những chỉ đạo kịp thời nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo kế hoạch đề ra;
- Đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội đầu tư mua lại, M&A các dự án bất động sản có tiềm năng, phục vụ mục tiêu tăng trưởng đầu tư thứ cấp với tốc độ cao và quy mô lớn hơn. Với nguồn thông tin thị trường và dự án chào bán được cập nhật thường

xuyên từ mạng lưới bán hàng trên toàn quốc, Ban thứ cấp của Công ty cần lựa chọn những dự án phù hợp với xu hướng thay đổi của thị trường và bám sát các tiêu chí đầu tư đã đặt ra về vị trí, loại hình sản phẩm, tính pháp lý và khả năng triển khai bán hàng nhanh. Chỉ đạo thực hiện tăng cường kiểm soát rủi ro và kiểm soát chi phí để nâng cao hiệu quả.

b. Công tác tài chính

- Chuẩn bị nguồn vốn để luôn sẵn sàng đáp ứng năng lực tổng thầu các dự án với quy mô lớn;
- Chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng để tìm kiếm nguồn vốn với lãi suất ưu đãi;
- Tiếp tục nâng cao năng lực quản lý hệ thống công ty thông qua việc: Điều chỉnh căn bản Sơ đồ tổ

chức; phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao; triển khai hiệu quả các Chính sách tạo động lực làm việc cho CBNV; phát triển văn hóa chia sẻ, năng động trong doanh nghiệp; ứng dụng công nghệ 4.0 và số hóa các quy trình của Công ty; quản trị tài chính hiệu quả, minh bạch; đẩy mạnh hoạt động quan hệ nhà đầu tư công bằng, minh bạch, vì mục tiêu cao nhất cho các cổ đông.

c. Công tác nhân sự và quan hệ cổ đông

- Kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự: Với tốc độ và quy mô phát triển của Công ty ngày càng lớn hơn đòi hỏi nhu cầu nhân sự ngày càng lớn hơn trong thời gian tới cả về số lượng và chất lượng. Những thách thức mới đặt ra khi kết hợp giữa các nhân sự mới và cũ, đặc biệt tại các vị trí quản lý cần những giải pháp mới phù hợp bên cạnh các chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ hiện có. Tăng cường các hoạt động thanh tra, kiểm soát đảm bảo cho hệ thống hoạt động vững chắc với tốc độ cao;
- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, tạo cơ hội phát triển và thu nhập cạnh tranh để thu hút nhân tài đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty;

- Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn các đầu mối quản lý nhằm tập trung trong quản lý, linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn lực, tăng hiệu quả, năng suất lao động;
- Đẩy mạnh công tác truyền thông gia tăng giá trị thương hiệu và quan hệ cổ đông cũng như nhà đầu tư.

5.5. BÁO CÁO CỦA HĐQT ĐỘC LẬP

Công ty có 01 thành viên HĐQT độc lập, chiếm tỷ lệ 20%, phù hợp với quy định về Quản trị Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2021/NĐ-CP.

a. Các hoạt động chính của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập năm 2022

Trong năm, Thành viên HĐQT độc lập đã làm việc trên nguyên tắc khách quan để đảm bảo tính độc lập, bảo vệ lợi ích cao nhất của KSF và đảm bảo mọi hoạt động Công ty tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan như sau:

- Tham mưu trong việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về QTCT;
- Tham mưu cải tiến công tác quản trị doanh nghiệp, tăng cường giám sát giao dịch của các bên liên quan;

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ, Nghị quyết HĐQT tuân thủ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và thông lệ quản trị doanh nghiệp.

Các thành viên HĐQT độc lập đã hỗ trợ HĐQT trong nhiều lĩnh vực bao gồm chiến lược phát triển và đầu tư, chiến lược nhân sự và bồi dưỡng nhân tài cũng như đánh giá khẩu vị rủi ro và giảm thiểu rủi ro cho Công ty.

b. Kế hoạch năm 2023

Trong năm 2023, các Thành viên HĐQT độc lập sẽ tiếp tục hỗ trợ HĐQT hoàn thành tốt vai trò, trách nhiệm của mình, đảm bảo tính độc lập, khách quan trong quá trình ra quyết định của HĐQT. Cụ thể:

- Tham mưu chiến lược phát triển giai đoạn 2022 - 2025;
- Đồng hành cùng HĐQT, hỗ trợ đưa ra các quyết định công bằng, tránh xung đột lợi ích;

- Quản lý rủi ro, đảm bảo các rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động kinh doanh luôn được xác định và kiểm soát phù hợp;

- Tham mưu HĐQT các điểm mới của Luật Đất đai sửa đổi, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở để thích ứng linh hoạt với những thay đổi của pháp luật.

6 BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát Công ty hiện gồm 03 thành viên như sau:

- Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền Trưởng Ban Kiểm soát
- Ông: Phạm Văn Trọng Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà: Vũ Thị Thúy Nga Thành viên Ban Kiểm soát



Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền

Trưởng Ban Kiểm soát

Ngày sinh 23/09/1982

Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

- Phó ban Kiểm soát Nội bộ - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine
- Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes
- Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG
- Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Sunshine AM
- Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 07/2004 - 12/2004	Tổng Công ty Vận tải Hà Nội	Chuyên viên Kiểm soát nội bộ
Từ 01/2005 - 03/2010	Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam	Phó Giám đốc Kiểm toán
Từ 04/2010 - 12/2012	Công ty Kiểm toán APEC	Giám đốc Kiểm toán
Từ 01/2013 - 04/2013	Công ty Kiểm toán Tư vấn Tài chính Châu Á	Phó Tổng Giám đốc
Từ 05/2013 - 01/2020	Công ty TNHH Tư vấn Kế toán Thuế Việt Nam	Giám đốc
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ
Từ 02/2020 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng BKS
Từ 08/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sunshine AM	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đình	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Trưởng Ban Kiểm soát



Ông **Phạm Văn Trọng**

Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày sinh 25/11/1978

Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Trưởng Ban Kế toán - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 03/2004 đến 11/2006	Bộ Giao thông - Công ty Vật tư Vận tải & Xây dựng Công trình Giao Thông	Chuyên viên Phòng Kế toán
Từ 11/2006 đến 04/2007	Constrexim Group - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Constrexim số 8	Kế toán công trình
Từ 04/2007 đến 06/2008	Công ty Cổ phần Vật tư Bảo vệ Thực vật Hà Nội	Kế toán phụ trách khu vực Miền Nam
Từ 06/2008 đến 11/2010	SunGroup - Công ty Cổ phần Thành phố Mặt Trời	Kế toán Tổng Hợp / Kế toán Trưởng
Từ 11/2010 đến 04/2018	Tân Hoàng Minh Group - Công ty TNHH TM DV Khách Sạn Tân Hoàng Minh	Phó Ban Kế toán / Kế toán Trưởng
Từ 04/2018 đến 07/2019	Flamingo Group - Công ty Cổ phần Hồng Hạc Đại Lải	Trưởng phòng Kế toán / Kế toán Trưởng
Từ 09/2019 đến 05/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Phó Ban Kế toán
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S-Homes	Trưởng Ban Kế toán
Từ 04/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên Ban Kiểm soát



Bà **Vũ Thị Thúy Nga**

Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày sinh 23/11/1987

Trình độ chuyên môn Cử nhân Kế toán - Kiểm toán

CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ - Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 05/2010 đến 05/2013	Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ (AA)	Trưởng nhóm Kiểm toán
Từ 09/2013 đến 05/2018	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ CMC	Phụ trách Kiểm toán nội bộ Ban Tài chính
Từ 06/2018 đến 09/2018	Công ty TNHH Dệt kim Viettex	Kế toán trưởng
Từ 01/2019 đến 09/2020	Tập đoàn - Công ty Cổ phần Tập đoàn Mặt trời (Sun Group)	Kiểm soát viên - Ban Kiểm soát
Từ 09/2020 đến nay	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Thương mại Thiên Hà	Chuyên viên - Ban Kiểm soát nội bộ
Từ 10/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Thành viên Ban Kiểm soát

6.1. CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022

- Kiểm tra, giám sát các hoạt động của Công ty theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, theo Điều lệ Công ty và các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua.
- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị về kế hoạch, kết quả kinh doanh của Công ty, triển khai các công tác theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.
- Giám sát tính hợp lý trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xem xét, đánh giá định kỳ báo cáo tài chính, báo cáo quản trị bán niên và năm 2022 của Công ty.

6.2. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

a. Giám sát hoạt động

Đối với Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 17 cuộc họp và ban hành 17 Nghị quyết, quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thẩm quyền và phù hợp theo quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành. Một số công việc trọng tâm liên quan đến hoạt động của Công ty được HĐQT quyết định như sau:

- Thông qua chương trình, nội dung họp ĐHCĐ thường niên năm 2022.
- Thông qua kiện toàn nhân sự trong Công ty:
 - Ngày 28/2/2022 miễn nhiệm chức danh Giám đốc Tài chính đối với bà Đỗ Thị Thu Hương và bổ nhiệm bà Nguyễn Thủy Nguyên - Phó Tổng Giám đốc giữ chức Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính.
 - Ngày 22/4/2022 thông qua việc miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Anh Tuấn.
- Ngày 17/3/2022 thông qua việc vay vốn tại Công ty Cổ phần KSIInvest, Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Đảo Ngọc và Công ty TNHH Kiến Trúc Đại Tân Phát.
- Ngày 25/3/2022 thông qua thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng.
- Ngày 15/6/2022 thông qua thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.

- Ngày 31/8/2022 thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021.
- Ngày 19/10/2022 thông qua sửa đổi HĐ đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp.
- Thông qua giao dịch với các bên liên quan thuộc thẩm quyền của HĐQT.
- Các hoạt động khác thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Đối với Ban Điều hành

- Ban Tổng Giám đốc đã điều hành và tổ chức các hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng các quy định, quy chế và định hướng của ĐHCĐ, Hội đồng quản trị Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những quyết định kịp thời trong hoạt động kinh doanh hàng ngày, đã nỗ lực cố gắng, sáng tạo thực hiện các giải pháp ứng phó với các diễn biến khó khăn của thị trường, phát huy tối đa nguồn lực công ty, bám sát và hoàn thành tốt các chỉ tiêu kinh doanh và đầu tư trong điều kiện đặc biệt khó khăn của năm 2022.
- Năm 2022, Công ty đã kiện toàn bộ máy nhân sự BĐH theo hướng chuyên môn hóa, phù hợp với chiến lược phát triển Công ty. Năng lực lãnh đạo quản lý của bộ máy được nâng cao từ trong khó khăn thử thách, các hoạt động của công ty đều được kiểm soát tin cậy. Việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Ban Điều hành trong năm 2022 không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

b. Thực hiện hoạt động kiểm tra, kiểm soát

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát không ghi nhận bất cứ dấu hiệu bất thường nào làm ảnh hưởng nghiêm trọng hay vi phạm quy định của Nhà nước cũng như

của Công ty trong hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Điều hành cũng như các cán bộ quản lý của Công ty.

c. Kiểm soát tài chính

Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 của KSF và thống nhất xác nhận kết quả cụ thể như sau:

- Các Báo cáo tài chính của Công ty được lập đầy đủ theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và gửi đúng hạn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý.
- Tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo

hợp nhất, Công ty đã thực hiện gia hạn các Hợp đồng đặt cọc mua cổ phần, cho vay chuyển đổi cổ phần, hợp tác đầu tư và thu lãi từ đối tác đặt cọc mua cổ phần do chậm hoàn thành các thủ tục liên quan.

- Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán.

Kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty mẹ:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	TH2022/TH2021	% Kế hoạch
		(1)	(2)	(3)	(1)/(2)	(1/3)
1	Doanh thu thuần	176.530	600.776	306.923	29,38%	57,52%
2	Lợi nhuận sau thuế	82.771	415.821	33.530	19,9%	24,69%

Doanh thu năm 2022 của công ty mẹ là 176.530 triệu đồng giảm 424.247 triệu đồng tương ứng giảm 70,62% so với năm 2021.

Lợi nhuận sau thuế năm 2022 ghi nhận 82.771 triệu đồng giảm 369.05 triệu đồng, tương ứng giảm 81,68% so với năm 2021 chủ yếu do các nguyên nhân:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 155.065 triệu đồng, tương ứng giảm 69,73% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và chuyển nhượng bất động sản.
- Doanh thu tài chính giảm 435,5 tỷ đồng, tương ứng giảm 77,3% so với cùng kỳ năm 2021 chủ yếu do giảm từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần.
- Chi phí tài chính giảm khoảng 99,93 tỷ đồng, tương ứng giảm 79% chủ yếu do giảm chi phí lãi vay.

Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2022 của Tập đoàn KSF Finance:

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Nội dung	Thực hiện năm 2022	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	TH2022/TH2021	% Kế hoạch
		(1)	(2)	(3)	(1)/(2)	(1/3)
1	Doanh thu thuần	1.212.592	1.241.490	3.163,72	97,67%	38,33%
2	Lợi nhuận sau thuế	619.77	415.5	780.3	149,16%	79,41%
3	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.224	1.362	-	89,8%	-

• **Đánh giá tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2022:**

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2021
	Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	12.601.063	10.278.663
	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	6.762.360	6.245.504
1	Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản			
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	72,40%	66,88%
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	27,60%	33,12%
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	46,33%	39,24%
	Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	53,67%	60,76%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh = (Tiền và các khoản tương đương tiền + các khoản phải thu + các khoản đầu tư ngắn hạn)/(Nợ ngắn hạn)	Lần	2,825	2,12
	Khả năng thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	2,91	2,24
4	Tỷ suất sinh lời			
	Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	%	64,38%	47,60%
	Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu	%	26,02%	21,85%

• **Cơ cấu tài sản**

- Tổng tài sản của Công ty là 12.601,06 tỷ đồng, tăng 2.322,4 tỷ đồng, tương đương tăng 22,59% so với năm 2021 chủ yếu do tăng các khoản phải thu ngắn hạn.

• **Cơ cấu vốn**

Tổng nguồn vốn của Công ty là 12.601,06 tỷ đồng, gồm các khoản mục sau:

- Tổng nợ phải trả là 5.838,7 tỷ đồng, chiếm 46,33% tổng nguồn vốn, tăng 7,1% so với năm 2021.
- Vốn chủ sở hữu của Công ty là 6.762,36 tỷ đồng, chiếm 53,67% tổng nguồn vốn, tăng 516,86 tỷ đồng so với năm 2021.

• **Về khả năng thanh toán**

- Trong năm 2022, Công ty vẫn đảm bảo nguồn để đáp ứng thanh toán nghĩa vụ trả nợ ngắn hạn đảm bảo hoạt động ổn định, đời sống người lao động được duy trì.

• **Về giao dịch giữa Công ty và Bên liên quan**

- Giao dịch với Bên liên quan phát sinh trong năm tài chính 2022 đã được thuyết minh theo Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán. Các giao dịch đã được xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

■ **6.3. LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

- Theo kết quả lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập dưới hình thức thương lượng với 4 Công ty trong danh sách đã trình tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022, Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là Công ty soát xét Báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 của KSF.

■ **6.4. CHẾ ĐỘ THÙ LAO CHO CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT NĂM 2022**

- Công ty đã thực hiện chi trả thù lao năm 2022 cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nằm trong dự toán đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

■ **6.5. ĐỀ XUẤT VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

6.5.1. Đề xuất của Ban Kiểm soát

Qua kiểm tra đánh giá hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có các ý kiến đề xuất như sau:

- Về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023: Đề nghị HĐQT cần có thêm những biện pháp mới, tập trung quản trị định hướng hoạt động kinh doanh và đưa ra những chỉ đạo kịp thời nâng cao hiệu quả kinh doanh đảm bảo kế hoạch đề ra.
- Công tác tài chính: Chủ động nguồn vốn đáp ứng yêu cầu kinh doanh của Công ty, đồng thời thực hiện tăng cường kiểm soát rủi ro và kiểm soát chi phí để nâng cao hiệu quả.
- Công tác nhân sự: Kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự, tinh gọn các đầu mối quản lý nhằm tập trung trong quản lý, linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, khai thác tối ưu nguồn lực và tăng năng suất lao động.
- Công tác khác: Công ty hiện có logo, nhận diện thương hiệu và tên gọi gần giống với Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance nên dễ gây ra sự nhầm lẫn và chịu ảnh hưởng khủng hoảng truyền thông từ Công ty Cổ phần Đầu tư KFinance, do đó đề xuất HĐQT, Ban Điều hành có phương án hành động để hạn chế các ảnh hưởng đến hình ảnh và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

6.5.2. Kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát

- Tiếp tục thực hiện các kế hoạch đã được ĐHCĐ phê duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra giám sát theo Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.
- Thực hiện kiểm soát hoạt động 6 tháng/lần và bất thường (nếu cần thiết).
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ năm 2023 của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành.
- Thực hiện các công việc khác theo Quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật hiện hành.

7 CHÍNH SÁCH QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

7.1. THÔNG TIN CỔ PHIẾU KSF

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	KSF
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
Ngày bắt đầu niêm yết/ Đăng ký giao dịch	06/10/2021
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000 cổ phiếu
Tổng số cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do	300.000.000 cổ phiếu

7.2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)					
	Trong nước	162.721.860	54,24%	01	-	54,24%
	Nước ngoài	0	0%	0	-	-
2	Cổ phiếu quỹ	0	0%	0	-	-
	Cổ đông khác					
	Trong nước	137.278.140	45,76%	420	1,01%	44,75%
	Nước ngoài	0	0%	0	-	-
TỔNG CỘNG						
	Trong đó:					
	Trong nước	300.000.000	100%	421	1,01%	98,99%
	Nước ngoài	0	0%	0	-	-

Căn cứ Danh sách cổ đông chất ngày 20/02/2023

Danh sách cổ đông lớn:

STT	Đối tượng	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Đỗ Anh Tuấn	-	162.721.860	54,24%

7.3. QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/02/2015 với vốn điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng).

Sau 06 năm hoạt động và 04 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của Công ty là 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng), tương ứng 300.000.000 cổ phiếu.

Thời điểm	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Nội dung tăng vốn
10/02/2015	6.000	Các cổ đông sáng lập góp vốn thành lập Công ty
05/01/2016	223.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu
13/03/2017	300.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu
07/12/2018	2.500.000	Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu
25/08/2021	3.000.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng

7.4. HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ - NÂNG CAO TÍNH MINH BẠCH, BẢO VỆ QUYỀN LỢI VÀ ĐẢM BẢO SỰ BÌNH ĐẲNG GIỮA CÁC CỔ ĐÔNG

Một trong những điều kiện tiên quyết để doanh nghiệp ngày càng được các nhà đầu tư tin tưởng đồng hành chính là tính minh bạch và kịp thời về thông tin của doanh nghiệp. Nhận thức được tầm quan trọng của việc duy trì các hoạt động công bố thông tin, hoạt động quan hệ nhà đầu tư xuyên suốt, kịp thời, KSF luôn chủ động cập nhật thông tin rộng rãi, chính xác qua website, phương tiện công bố thông tin của Sở Giao dịch, Ủy ban Chứng khoán, cũng như các hình thức khác.

• Tuân thủ tốt quy định công bố thông tin trên thị trường chứng khoán

Đội ngũ cán bộ phụ trách Quan hệ nhà đầu tư của KSF am hiểu và luôn thực hiện tốt các quy định pháp luật về công bố thông tin tại Thông tư 96/2020/TT-BTC, Quyết định 606/QĐ-SGDHN, Luật Chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP...

Công ty sẽ công bố đầy đủ và đúng thời hạn các công bố định kỳ như: Báo cáo tài chính hàng quý, Báo cáo tài chính năm kiểm toán, Báo cáo thường niên, CBTT về tổ chức Đại hội đồng Cổ đông... và các công bố bất thường khác.

• Tổ chức Đại hội đồng Cổ đông minh bạch – bình đẳng giữa các cổ đông để thông qua những quyết định quan trọng

Trong năm 2022, Công ty thực hiện 01 cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông theo đúng trình tự, thủ tục để thông qua những nội dung quan trọng.

• Báo cáo thường niên

Với KSF, Báo cáo thường niên không chỉ là báo cáo định kỳ mô tả về doanh nghiệp theo khuôn khổ quy định pháp luật, mà đây được coi là ấn phẩm quan trọng để truyền tải tình hình hoạt động của Công ty trong năm cũ và kế hoạch phát triển trong năm mới của ban lãnh đạo gửi tới nhà đầu tư. Do vậy, Báo cáo thường niên KSF được đội ngũ CBNV đầu tư, tra cứu như một ấn phẩm mang đầy nhiệt huyết nhằm giới thiệu hình ảnh một KSF năng động, chuyên nghiệp và đầy khát khao vươn tới những đỉnh cao.

• Bản tin Nhà đầu tư

Trong năm 2023, bên cạnh các hình thức trao đổi trực tiếp, đội ngũ CBNV KSF đã và đang lên kế hoạch xây dựng Bản tin Nhà đầu tư định kỳ nhằm tổng hợp kịp thời tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc công bố bản tin định kỳ sẽ hỗ trợ các nhà đầu tư có thể theo sát tình hình hoạt động của doanh nghiệp, tin tưởng vào năng lực quản trị của Ban Điều hành cũng như đưa ra những quyết định đầu tư kịp thời.

7.5. ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023

- Xây dựng và cải thiện kênh giao tiếp với các bên liên quan, chủ động cung cấp thông tin ra thị trường;
- Tuân thủ và chủ động công bố thông tin, cập nhật thông tin kịp thời – minh bạch tới nhà đầu tư;
- Tăng cường gặp gỡ, tìm hiểu nhu cầu của các nhà đầu tư, qua đó tìm kiếm các cơ hội hợp tác hiệu quả với nhà đầu tư trong nước và ngoài nước;
- Nâng cao chất lượng đối với các Báo cáo thường niên, Báo cáo Phát triển bền vững, Báo cáo Quản trị Công ty, Báo cáo phân tích;
- Chú trọng công tác đào tạo, bồi dưỡng thêm về các nghiệp vụ QTCT.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Hồ sơ năng lực Ban Tổng Giám đốc
2. Tình hình hoạt động đầu tư và SXKD năm 2021
3. Tình hình tài chính
4. Đánh giá công tác quản lý điều hành và tổ chức quản lý



1 HỒ SƠ NĂNG LỰC BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc: Là những người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

Ban Tổng Giám đốc Công ty hiện nay có 04 thành viên bao gồm 01 Tổng Giám đốc, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty và 02 Phó Tổng Giám đốc, 01 Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
2	Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Đỗ Thu Huyền	Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh

1.1. BÀ ĐỖ THỊ ĐỊNH – TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã trình bày tại mục 1.2 phần II.

1.2. ÔNG PHAN ÍCH LONG – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã trình bày tại mục 1.3 phần II.



1.3

Ông Lê Hoàng Nam

Phó Tổng Giám đốc

Ngày sinh 14/06/1981

Trình độ chuyên môn Kỹ sư Công nghệ thông tin

CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Trưởng ban Hạ tầng CNTT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes

Thành viên HĐQT/Trưởng phòng vận hành - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 12/2004 đến 05/2005	Phòng Quản trị Trang tin điện tử - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên Quản trị hệ thống
Từ 06/2005 đến 03/2009	Phòng Công nghệ tin học - Trung tâm Tin học - Ủy ban Thể dục thể thao	Chuyên viên nghiên cứu, lập chương trình, kế hoạch, tham gia quản lý các dự án trong lĩnh vực Công nghệ thông tin trong ngành Thể dục thể thao

Từ 04/2009 đến 2013	Phòng Nghiên cứu và Ứng dụng công nghệ - Trung tâm Thông tin - Tổng cục thể dục thể thao	Trưởng phòng
Từ 2016 đến 2017	Công ty Cổ phần Điện tử tin học FSC	Chuyên viên kinh doanh dự án
Từ 2017 đến 2018	Công ty TNHH Công nghệ Việt Tuấn	Chuyên viên kinh doanh phân phối
Từ 2019 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech	Thành viên HĐQT/Trưởng phòng vận hành
Từ 05/2020 đến nay	Công ty Cổ phần đầu tư kinh doanh BĐS S-Homes	Trưởng ban Hạ tầng CNTT
Từ 03/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phó Tổng Giám đốc



1.4

Bà Đỗ Thu Huyền

Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh

Ngày sinh 19/05/1980

Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế

CÁC CHỨC VỤ NẴM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Kinh doanh CTCP Tập đoàn Sunshine

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

THỜI GIAN	ĐƠN VỊ CÔNG TÁC	CHỨC VỤ
Từ 2004 đến 2007	Đài truyền hình Hà Nội	Chuyên viên
Từ 2008 đến 2015	Công ty CP Truyền Thông BĐS Info	Giám đốc Điều hành Sàn GD BĐS Info
Từ 2016 đến 2017	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Giám đốc Kinh doanh Dự án Sunshine City
Từ 2017 đến 2018	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Giám đốc Phát triển Dự án
Từ 2019 đến 2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó TGD Phụ trách Kinh doanh Miền Bắc
Từ 2021 đến 2022	Công ty CP Đầu tư KSFinance	Phó TGD Phụ trách Kinh doanh BĐS
Từ T6/2022 đến T3/2023	Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phó TGD Phụ trách Kinh doanh
Từ T10/2020 đến T8/2021 và Từ T3/2023 đến nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance	Phó TGD Phụ trách Kinh doanh

2 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ & SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

2.1. KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI KẾ HOẠCH

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	KH 2022	TH 2022	TH 2022/KH 2022
1	Doanh thu thuần	3.163.723	1.212.592	38,33%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	414.447	619.768	149,54%

2.2. KẾT QUẢ KINH DOANH QUA CÁC NĂM

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2021	2022	2021/2022
Doanh thu thuần	1.241.490	1.212.592	102,38%
Doanh thu hoạt động tài chính	620.687	541.478	114,63%
Giá vốn hàng bán	783.278	453.194	172,83%
Chi phí tài chính	284.275	272.854	104,19%
Chi phí khác	3.807	18.059	21,08%
Chi phí bán hàng và quản lý DN	184.495	239.871	76,91%
Lỗ khác	(377)	(7.385)	5,11%
Thuế TNDN	175.478	160.932	109,04%
Lợi nhuận trước thuế	590.973	780.701	75,70%
Lợi nhuận sau thuế	415.496	619.768	67,04%

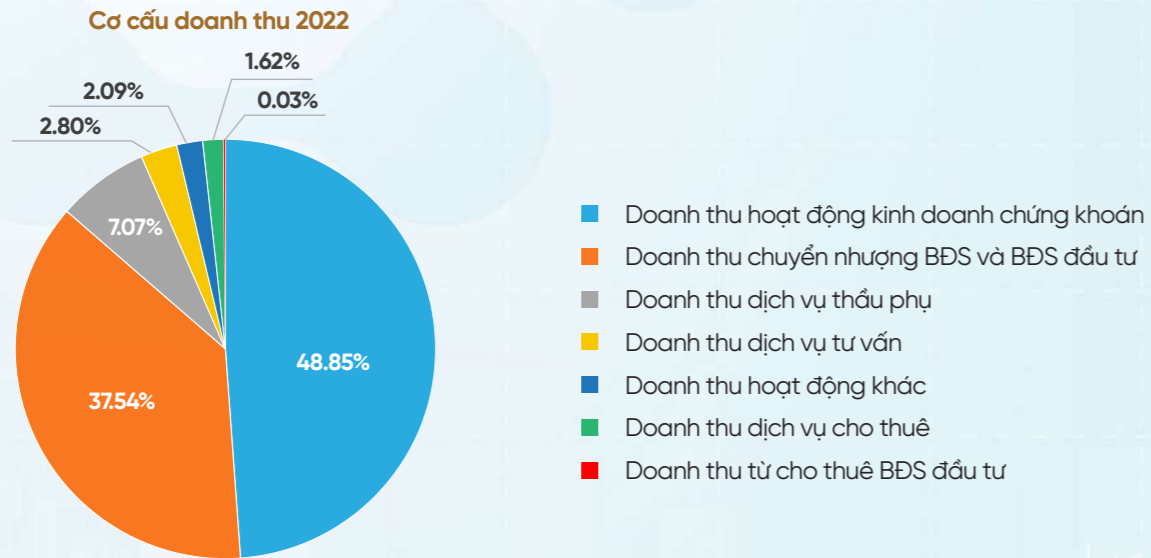
2.3. KẾT QUẢ KINH DOANH TẠI CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

KẾT QUẢ KINH DOANH TẠI CÔNG TY CON

Công ty	Thực hiện 2021 (triệu đồng)		Thực hiện 2022 (triệu đồng)		Tỷ lệ TH2022/TH2021 (%)	
	DTT	LNST	DTT	LNST	DTT	LNST
Công ty TNHH Dynamic Innovation	444.775	38.257	443.753	186.607	99,77%	487,77%
CTCP Chứng khoán KS	605.281	282.769	592.309	328.760	97,86%	116,26%
CTCP Phát triển S.I (*)	-	-	0	(311)	-	-

(*) CTCP Phát triển S.I là công ty con của KSF kể từ ngày 05/05/2022.

2.4. CƠ CẤU DOANH THU CỦA CÔNG TY



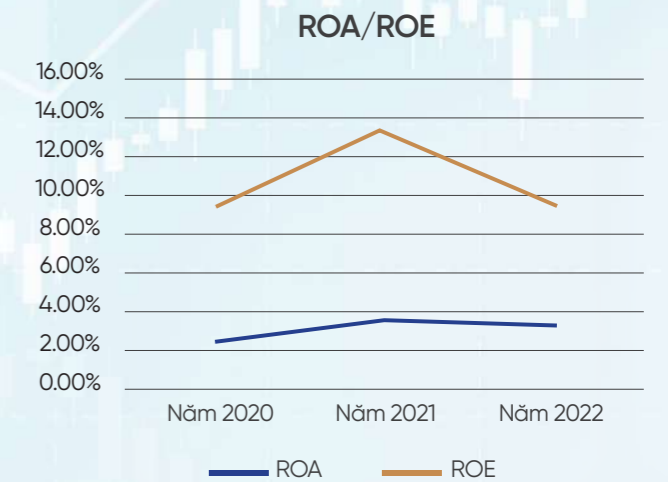
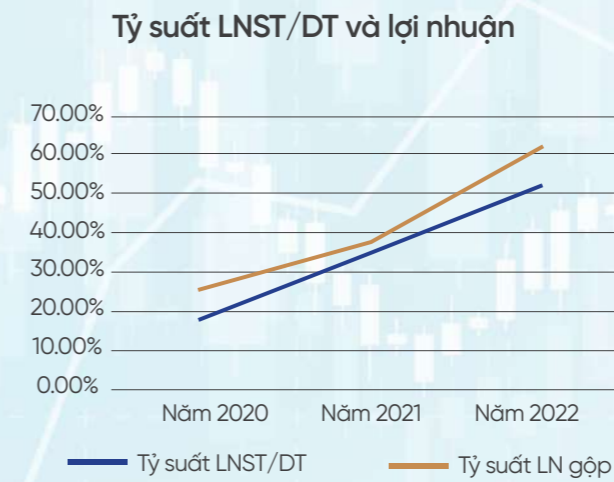
Mặc dù năm 2022 với những diễn biến khó khăn tình hình kinh tế, KSF vẫn nỗ lực ghi nhận tổng doanh thu là: 1.212.591 triệu đồng. KSF tiếp tục khẳng định định hướng phát triển trong lĩnh vực Tài chính – Công nghệ do đó cơ cấu doanh thu công ty chủ yếu là doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và doanh thu chuyển nhượng BĐS, tỷ lệ lần lượt là 48,85% và 67,54%

trên tổng doanh thu. KSS trở thành công ty con của KSF, là lý do doanh thu công ty trong lĩnh vực là hoạt động môi giới và kinh doanh, cung cấp dịch vụ chứng khoán, cũng là mảng đem lại doanh thu lớn nhất cho công ty trong năm 2022. Còn lại các phần doanh thu từ dịch vụ thuê phụ, doanh thu tư vấn, doanh thu dịch vụ cho thuê lần lượt chiếm tỷ trọng dưới 10%.

3 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

3.1. CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG SINH LỜI

Tiêu chí	2020	2021	2022
Tỷ suất LNST/DTT	18,16%	33,47%	51,11%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	24,18%	36,91%	62,63%
Tỷ suất LNST/TTS (ROA)	2,5%	3,43%	3,21%
Tỷ suất LNST/VCSH (ROE)	9,39%	13,6%	9,5%

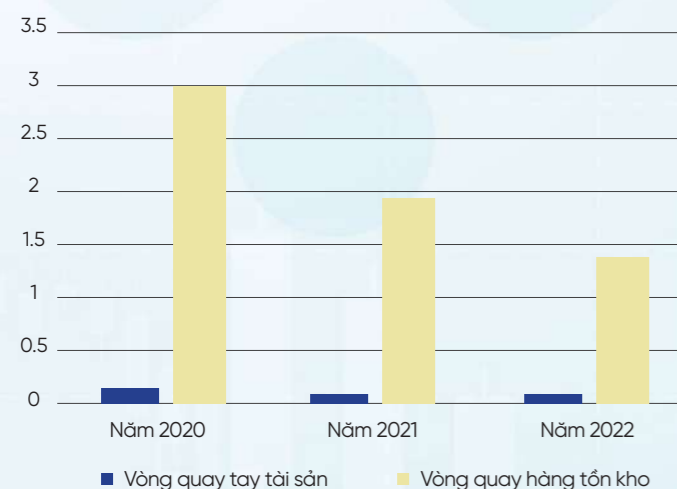


Năm 2022, mặc dù gặp phải những thách thức, khó khăn của thị trường chung, tuy nhiên KSF vẫn có Tỷ suất LNST/DTT năm 2022 đạt 51,11% tăng 152,7 % so với năm 2021. Không chỉ vậy, Tỷ suất Lợi nhuận gộp năm 2022 Công ty đạt 62,63%, duy trì được năng lực tài chính của Công ty.

Năm 2022, ROA và ROE của Công ty vẫn duy trì ở mức lần lượt là 3,21% và 9,5%. KSF vẫn đạt được những kết quả kinh doanh đáng ghi nhận trong bối cảnh kinh tế khó khăn.

3.2. CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năng lực hoạt động	2020	2021	2022
Số vòng quay tổng tài sản	0,18	0,12	0,11
Số vòng quay hàng tồn kho	2,97	1,94	1,42



Năm 2022, thị trường bất động sản gặp nhiều thách thức. Bên cạnh đó, các doanh nghiệp BĐS phản ánh rất khó khăn trong tiếp cận, vay vốn từ các ngân hàng, tổ chức tín dụng đặc biệt là giai đoạn nửa cuối năm 2022. Chính vì vậy, vòng quay tài sản và vòng quay hàng tồn kho đều giảm so với giai đoạn 2020-2021 cụ thể: Vòng quay tài sản là 0.11 vòng và vòng quay hàng tồn kho là 1.42 vòng.

3.3. CƠ CẤU TÀI SẢN

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	9.123.689	6.873.926
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	99.542	377.035
1.	Tiền	61.542	327.035
2.	Các khoản tương đương tiền	38.000	50.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	974.090	1.056.678
1.	Chứng khoán kinh doanh	974.090	941.178
2.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	115.500
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	7.629.310	5.004.546
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	820.462	177.766
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.651.388	3.000.547
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.451.362	1.680.335
4.	Phải thu ngắn hạn khác	713.412	148.768
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.314)	(2.870)
IV.	Hàng tồn kho	264.673	374.640
1.	Hàng tồn kho	264.673	374.640
V.	Tài sản ngắn hạn khác	156.074	61.028
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	141.302	20.503
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	9.473	39.074
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	5.299	1.451

B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	3.477.374	3.404.737
I.	Các khoản phải thu dài hạn	1.015.890	995.692
1.	Phải thu dài hạn khác	1.015.890	995.692
II.	Tài sản cố định	67.938	52.832
1.	Tài sản cố định hữu hình	48.714	33.653
	- Nguyên giá	59.010	37.748
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(10.296)	(4.094)
2.	Tài sản cố định vô hình	19.223	19.178
	- Nguyên giá	27.917	21.972
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(8.693)	(2.794)
III.	Bất động sản đầu tư	88.808	175.514
	- Nguyên giá	216.241	308.868
	- Giá trị hao mòn lũy kế	(127.433)	(133.354)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	2.046.883	1.827.092
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.046.883	1.827.092
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	252.042	252.812
1.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	255.000	255.000
2.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.958)	(2.188)
VI.	Tài sản dài hạn khác	5.814	100.795
1.	Chi phí trả trước dài hạn	5.814	100.795
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	12.601.063	10.278.663

Số liệu theo BCTC năm 2022

Tổng tài sản của KSF năm 2021-2022 tăng từ 10.278.663 triệu đồng lên 12.601.063 triệu đồng gấp 1,22 lần so với năm 2021 cho thấy quy mô Công ty vẫn duy trì sự ổn định tài sản trong năm. Cơ cấu tài sản có sự duy trì ổn định giữa tỷ trọng TSNH, TSDH trên TTS lần lượt năm 2021 là 66,88% và 33,12% và năm 2022 là 72,4% và 27,6%.

Tài sản ngắn hạn: Tại thời điểm 31/12/2022, TSNH duy trì ở mức cao, đạt 9.123.689 triệu đồng, chiếm 72,4% TTS, đồng thời tăng 24,66% so với 31/12/2021. Trong

đó, các khoản phải thu ngắn hạn và khoản đầu tư tài chính ngắn hạn chiếm tỷ trọng 83,62% và 10,67% TSNH.

Tài sản dài hạn: TSDH tại 31/12/2022 đạt 3.477.374 triệu đồng, chiếm 27,6% TTS, tài sản được duy trì so với năm 2021. Trong đó, tài sản dở dang dài hạn (2.046.883 triệu đồng) chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu TSDH (58,66%), chủ yếu là chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Sky City (tòa tháp S2 đến S9) và dự án Sân golf Hòn Rơm mà KSF tham gia đầu tư, phát triển.

3.4. CƠ CẤU NGUỒN VỐN

STT	Chỉ tiêu	Tại 31/12/2021	Tại 31/12/2022
1	NỢ PHẢI TRẢ	5.838.702	4.033.159
1.1	Nợ ngắn hạn	3.136.206	3.067.326
1.1.1	Phải trả người bán ngắn hạn	180.613	204.560
1.1.2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	698.194	460.035
1.1.3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	106.714	173.714
1.1.4	Phải trả người lao động	12.046	53.452
1.1.5	Chi phí phải trả ngắn hạn	559.433	469.249
1.1.6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	211.536	77.450
1.1.7	Phải trả ngắn hạn khác	703.729	513.338
1.1.8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	659.775	1.115.528
1.1.9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.167	-
1.2	Nợ dài hạn	2.702.496	965.833
1.2.1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	11.671	18.935
1.2.2	Phải trả dài hạn khác	2.500.150	4.625
1.2.3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	188.899	940.670
1.2.4	Dự phòng phải trả dài hạn	1.776	1.602
2	VỐN CHỦ SỞ HỮU	6.762.360	6.245.504
2.1	Vốn chủ sở hữu	6.762.360	6.245.504
2.1.1	Vốn góp của chủ sở hữu	3.000.000	3.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	3.000.000	3.000.000
2.1.2	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	(215.519)	51.960
2.1.3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.129.248	765.387
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	765.387	408.496
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	363.861	356.891
2.1.4	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	2.848.632	2.428.157
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (1) + (2)		12.601.063	10.278.663

Số liệu theo BCTC năm 2022

Năm 2022, cơ cấu nguồn vốn có hệ số NPT và VCSH trên Tổng nguồn vốn lần lượt là 46,33% và 53,67%. Trong giai đoạn 2022, KSF tiếp tục đầu tư, phát triển các dự án mới do đó tỷ trọng nợ phải trả so với nguồn vốn chủ sở hữu đã được điều chỉnh cân bằng hơn năm 2021.

Cơ cấu nợ phải trả của Công ty bao gồm: 3.136.206 triệu đồng nợ ngắn hạn (chiếm 53,71%) tạo vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên và

2.702.496 triệu đồng nợ dài hạn (chiếm 46,29%) phục vụ đầu tư phát triển dài hạn cho Công ty, chủ yếu là phần nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng.

Cơ cấu vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2022 không có nhiều biến động so với năm 2021 (cụ thể phần vốn góp của chủ sở hữu là 3.000 tỷ đồng).

4 ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH & TỔ CHỨC QUẢN LÝ

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã bám sát chiến lược kinh doanh, vượt qua những khó khăn thách thức trong năm 2022. Ban Tổng Giám đốc luôn tập trung, cố gắng kiểm soát các hoạt động kinh doanh, đầu tư, đồng thời tiếp tục khẳng định uy tín, năng lực của KSF với đối tác, khách hàng và thị trường.

Đội ngũ lãnh đạo, quản lý các Phòng/Ban Công ty đã nỗ lực cố gắng, sáng tạo thực hiện các giải pháp

ứng phó với các diễn biến khó khăn, các cuộc khủng hoảng của thị trường bất động sản Việt Nam.

Ban Lãnh đạo, đội ngũ CBNV quản lý của các đơn vị thành viên đã cố gắng khắc phục khó khăn, đoàn kết trong hệ thống, tận dụng mọi thế mạnh của Công ty nâng cao hiệu quả kinh doanh, đảm bảo kế hoạch mới để ra.

4.1. CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH

- Tiếp tục kế hoạch 5 năm triển khai chiến lược 2021-2025 đã bám sát và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch.
- Kiện toàn hệ thống quản lý và bộ máy nhân sự theo hướng tinh gọn, chuyên môn hóa, phù hợp với chiến lược phát triển Công ty. Thách thức và khó khăn đặt ra khi có những biến động giữa các nhân sự mới và cũ, đặc biệt các vị trí quản lý cần những giải pháp mới phù hợp bên cạnh các chính sách tuyển dụng, đào tạo, đãi ngộ hiện có; nâng cao giám sát, bám sát kế hoạch công việc cụ thể của từng vị trí.
- Tiếp tục nghiên cứu sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn các đầu mối quản lý nhằm tập trung trong quản lý, linh hoạt trong điều hành hoạt động kinh doanh, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn lực, tăng hiệu quả, năng suất lao động.
- Quản trị tài chính, năng lực tài chính tiếp tục được nâng cao.
- Nỗ lực tham gia công tác từ thiện và hoàn thành trách nhiệm xã hội trong và ngoài Công ty.

4.2. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ BỘ MÁY CÔNG TY

- Cơ cấu lại khoản mục đầu tư tại các Công ty con, theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp và hiệu quả, Công ty TNHH Dynamic Innovation, CTCP Chứng khoán KS và CTCP Phát triển S.I.
- Cơ cấu lại bộ máy tổ chức, nghiên cứu, bổ sung hoàn thiện các biểu mẫu báo cáo, quy trình nghiệp vụ, đồng thời kiểm soát tài chính để tăng cường công tác giám sát, quản trị tại các đơn vị, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của KSF tại các đơn vị.
- Hoàn thiện chính sách và thực hiện khen thưởng nhằm tạo thêm động lực làm việc cho CBNV, gắn thu nhập với kết quả kinh doanh và năng suất lao động. Kịp thời khen thưởng, động viên khuyến khích CBNV tham gia tích cực các phong trào thi đua, các hoạt động từ thiện xã hội.
- Ứng dụng công nghệ thông tin và triển khai ứng dụng hiệu quả các phần mềm và công nghệ như: Chữ ký số Signserver, phần mềm eOffice, phần mềm kế toán, phần mềm quản trị nhân sự.

4.3. LĨNH VỰC ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ PHÂN PHỐI BÁN HÀNG

4.3.1. Phát triển dự án mới

Công tác thị trường, phát triển dự án mới luôn được Ban TGD đặc biệt chú trọng. Đẩy mạnh tìm kiếm các cơ hội đầu tư mua lại, M&A các dự án bất động sản có tiềm năng, phục vụ mục tiêu tăng trưởng đầu tư thứ cấp với tốc độ cao và quy mô lớn hơn. Với nguồn thông tin thị trường và dự án chào bán được cập nhật thường xuyên từ mạng lưới bán hàng trên toàn quốc,

ban thứ cấp của Công ty cần lựa chọn những dự án phù hợp với xu hướng thay đổi của thị trường và bám sát các tiêu chí đầu tư đã đặt ra về vị trí, loại hình sản phẩm, tính pháp lý và khả năng triển khai bán hàng nhanh. Chỉ đạo thực hiện tăng cường kiểm soát rủi ro và kiểm soát chi phí để nâng cao hiệu quả.

4.3.2. Công tác quản lý dự án

KSF đã và đang triển khai các các dự án chiến lược, khẳng định thương hiệu đẳng cấp của Công ty như:

Công ty hiện là chủ đầu tư và đang tham gia phát triển các dự án bất động sản chiến lược, khẳng định thương hiệu đẳng cấp của Công ty như: Sunshine Riverside, Sunshine Sky City, Sunshine Crystal River, Sunshine Golden River, Sân Golf Hòn Rơm, Khu Du lịch cao cấp Hòn Rơm – Mũi Né, chi tiết như sau:

DỰ ÁN SUNSHINE RIVERSIDE

Chủ đầu tư
Địa điểm dự án

Tổng diện tích
Quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance
- Ô đất CT03A-CT, Khu Đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội
- **11.950 m²**
- Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư nằm trong tổng thể gồm trường học quốc tế, hệ thống nhà phố thương mại (shophouse), trung tâm vui chơi giải trí phục vụ cộng đồng và cảnh quan thân thiện bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 31-34 tầng với tổng số căn hộ là 932 căn hộ. Vị trí: Kim cương đầu rồng thẳng địa.
- **2.200 tỷ đồng**





Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 10125/UBND-QHXDGT về việc chấp thuận đầu tư Dự án xây dựng nhà ở chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại, nhà ở thấp tầng tại CT03 Khu đô thị Nam Thăng Long, Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/12/2013;
- Quyết định số 3241/QĐ-UBND phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị mới Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 tại ô đất Nhà chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại có ký hiệu CT03 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/05/2013;
- Giấy phép xây dựng số 74/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/09/2016.

Sunshine Riverside nằm trong Ciputra, thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị được đánh giá đẳng cấp nhất Hà Nội này như: Cầu lạc bộ Ciputra, Tổ hợp Trung tâm Thương mại Ciputra Mall, Sân Golf quốc tế... Đây cũng là nơi quy tụ một cộng đồng dân cư dân giàu có và văn minh - những giá trị hữu hình tạo nên đẳng cấp của một khu an cư thượng lưu.

Hiện trạng/Tiến độ dự án:

Đã hoàn thành và tiến hành bàn giao căn hộ từ năm 2019.



DỰ ÁN SUNSHINE SKY CITY

Chủ đầu tư

Vai trò của KSF tại dự án

Địa điểm dự án

Tổng diện tích

Quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty TNHH Dynamic Innovation
- Công ty TNHH Dynamic Innovation – Công ty con trực tiếp của KSF
- Đường Phú Thuận, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
- **42.548,8 m²**
- Sản phẩm: 09 tòa cao 26–36–38 tầng trong đó căn hộ: 2264 căn, văn phòng đa năng: 1191 khu
- **~ 13.500 tỷ đồng**





Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 5515/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp Thương mại dịch vụ - văn phòng, Lô B1 thuộc khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2019;
- Quyết định số 498/QĐ-UBND về chấp thuận chuyển nhượng một phần dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 (Lô B1 và B4) do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 02/02/2019;
- Quyết định số 2586/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất B1, B2, B3, B4, CV trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 thuộc dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, Quận 7 do UBND Quận 7 cấp ngày 16/08/2019;
- Giấy phép xây dựng số 201/GPXD do Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 24/10/2016;
- Giấy phép xây dựng số 89/GPXD do Sở Xây dựng TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 15/07/2020.

Tiến độ thực hiện:

- Đã bàn giao tòa S1, đang triển khai xây dựng tòa S2-S4, đang xin cấp phép để triển khai tòa S5-S9. Thời gian bàn giao dự kiến các tòa từ 2024 – 2026.

Tọa lạc tại Quận 7 – Liên kề trung tâm Phú Mỹ Hưng, gần trục đường chính kết nối giao thông thuận tiện về Trung tâm TP (Quận 1), Quận 2, Nhà Bè và các tỉnh. Sunshine Sky City mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản bên sông Sài Gòn. Gói trọn tiện ích đẳng cấp quốc tế cùng tinh hoa của xu hướng sống thông minh trong một quần thể, Sunshine Sky City tiên phong xây dựng một tiêu chuẩn sống thông minh, thời thượng tại Nam Sài Gòn, là xứ sở của cuộc sống hiện đại, dẫn đầu xu hướng tương lai. Dịch vụ chuẩn 5 sao quốc tế cùng hệ thống quản lý – vận hành ứng dụng công nghệ thông minh được khai thác hoàn hảo tài, nơi hội tụ trọn vẹn của những chuẩn mực giá trị sống.

Điều còn lại là một ý thức và mong muốn dành cho một cuộc sống xanh. Hiểu được điều này, Sunshine Sky City đã mang tới cho người dân của thành phố một lựa chọn vượt lên mọi chuẩn xanh đang được áp dụng cho các dự án bất động sản. Nhà đầu tư dành nhiều diện tích cho các tiện ích phục vụ đời sống cư dân như: Công viên, cây xanh, hồ bơi (hồ cảnh quan liên tòa, bể bơi vô cực, thác tràn nghệ thuật...), sân thể thao đa năng với bóng râm rợp mát.



DỰ ÁN SUNSHINE GOLDEN RIVER

Chủ đầu tư
Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án
Địa điểm dự án

Tổng diện tích
Quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa
- **2.000 tỷ đồng**
- Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội
- **9.004 m²**
- Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn
- **2.300 tỷ đồng**





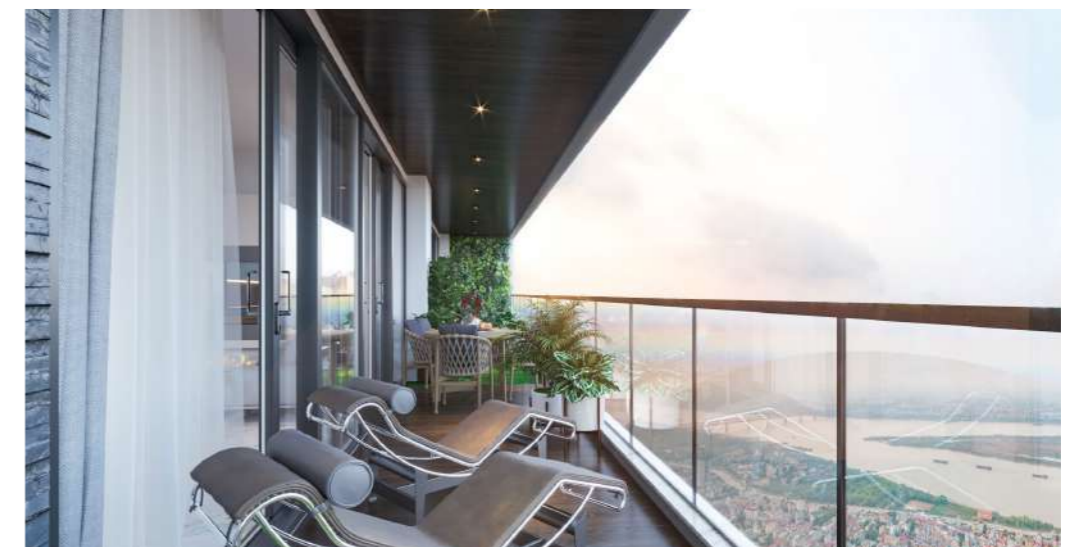
Căn cứ pháp lý:

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 011022000128 do UBND Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/06/2008, thay đổi lần thứ 2 ngày 10/10/2016;
- Quyết định phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, tỷ lệ 1/500 tại lô đất Nhà cao tầng – Chung cư cao tầng kết hợp dịch vụ, thương mại ký hiệu CT02A do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày 07/12/2018;
- Giấy phép xây dựng số 04/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 21/01/2020.

Tiến độ thực hiện:

- Đã hoàn thiện xây dựng thấp tầng. Dự kiến bàn giao thấp tầng cuối năm 2023;
- Dự án hiện đã được cất nóc và đang trong quá trình tiến hành thi công hệ thống cơ điện và hoàn thiện theo tiến độ được phê duyệt. Dự kiến bàn giao năm 2023.

Dự án “Họa phẩm bên sông” đưa cảm hứng sống “Resort” vào nghệ thuật kiến trúc đương đại trong mỗi ngôi nhà; không chỉ là một nơi nghỉ dưỡng thượng lưu và riêng tư, mà còn mang dấu ấn hào hoa, cá tính khác biệt của mỗi chủ nhân danh giá, được chúng tôi khắc họa lại như một tuyệt tác nghệ thuật.



DỰ ÁN SUNSHINE CRYSTAL RIVER

Chủ đầu tư
Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án
Địa điểm dự án

Tổng diện tích
Quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland
- **1.900 tỷ đồng**
- Ô đất CT01, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội
- **50.850 m²**
- Dự án gồm 5 tòa chung cư cao 40 tầng với 955 căn hộ và 60 căn biệt thự thấp tầng
- **12.286 tỷ đồng**



Căn cứ pháp lý:

- Quyết định số 7370/QHKT-KHTH về việc điều chỉnh quy hoạch tại lô đất ký hiệu CT01 thuộc Khu đô thị Nam Thăng Long – giai đoạn III, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Hà Nội do Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hà Nội cấp ngày 29/11/2018;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 011022000128 do UBND Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16/06/2008, thay đổi lần thứ 2 ngày 10/10/2016;
- Giấy phép xây dựng số 54/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/08/2019.

Tiến độ thực hiện:

- Đã xây dựng xong phần hầm 1 và cos 0.00 theo GPXD số 54/GPXD và đang trong quá trình phê duyệt pháp lý dự án.

Sunshine Crystal River là tổ hợp Sky Villas đầu tiên của Sunshine Group tại Hà Nội. Dự án nằm ven sông Hồng và sở hữu hệ thống tiện ích cao cấp như trường mầm non quốc tế, bể bơi nước khoáng mặn, vườn Hawaii, khu BBQ, phòng tập đa năng, thư viện... Đặc biệt các căn biệt thự trên không sở hữu những đặc quyền riêng hiếm có như bể sục cùng với sân vườn riêng tại mỗi căn hộ.



DỰ ÁN SÂN GOLF HÒN RƠM VÀ DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG ĐỒI HÒN RƠM – MŨI NÉ

■ DỰ ÁN SUNSHINE GOLF, HOTELS & LUXURY VILLAS (MUI NE)

Chủ đầu tư

Địa điểm dự án

Diện tích, Quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty TNHH Phát triển S.I
- Khu phố Long Sơn, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- Khu sân Golf 36 lỗ 119,779 ha
- Khu biệt thự cao cấp (378 nền) 25,780 ha
- Khu Resort 9,3 ha (51 nền Bungalow)
- Khu trung tâm - dịch vụ 7,91 ha
- Khu đón tiếp 1,69 ha
- Hạ tầng Kỹ thuật 24,869 ha
- Đất giao thông + bãi xe 7,62 ha
- **6.093 tỷ đồng**

Căn cứ pháp lý:

- Giấy chứng nhận đầu tư số 481023000100 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 26/10/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 19/09/2008;
- Quyết định số 1063/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500, Khu nghỉ dưỡng Sunny Villa thuộc Dự án Sân Golf Hòn Rơm tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Tiến độ thực hiện:

- Đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch dự án.



DỰ ÁN SÂN GOLF HÒN RƠM VÀ DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ CAO CẤP VÀ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG ĐỒI HÒN RƠM – MŨI NÉ

■ DỰ ÁN SUNSHINE MARINA MUI NE

Chủ đầu tư

Vai trò của KSF tại dự án

Địa điểm dự án

Tổng diện tích, quy mô dự án

Tổng mức vốn đầu tư

- Công ty Cổ phần Thiên Hải
- KSF sở hữu 7,29% Cổ phần của CTCP Thiên Hải
- Khu phố Long Sơn, Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- Xây dựng biệt thự để bán và cho thuê trên diện tích sử dụng 20ha
- Đầu tư XD khu nhà hàng, khách sạn, nhà điều hành, khu dịch vụ du lịch, hồ bơi, khu bungalow, khu biệt thự... với diện tích khoảng 65,7ha
- **16.803 tỷ đồng**





Căn cứ pháp lý:

- Quyết định chủ trương đầu tư số 679/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/03/2016;
- Quyết định số 1109/QĐ-UBND về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Khu biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Đảo Hòn Rơm.

Tiến độ thực hiện:

- Đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch dự án.

Hai dự án Sân Golf Hòn Rơm và Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Hòn Rơm là dự án tổ hợp bao gồm sân Golf, rừng sinh thái, các khách sạn, khu Resort, nhà hàng, biệt thự, Bungalow... Dự án nằm ngay sát mặt biển ở bán đảo Hòn Rơm - Mũi Né, nên có đường bờ biển dài, có tiềm năng to lớn để phát triển du lịch.

Ban Lãnh đạo Công ty hướng đến chiến lược phát triển kinh doanh các sản phẩm Bất động sản với tầm nhìn trở thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp hàng đầu tại Việt Nam, có uy tín trên thị trường trong nước và quốc tế. CTCP Tập đoàn KFinance hoạch định chiến lược hướng đến phát triển nhiều loại hình đầu tư phát triển và kinh doanh bất động sản trong tương lai như sau:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở cao tầng, thấp tầng, các khu đô thị mới;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà và văn phòng cho thuê;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các khu vui chơi giải trí;
- Đầu tư phát triển và kinh doanh các trung tâm thương mại;
- Các loại hình đầu tư và kinh doanh Bất động sản khác.

Bên cạnh đó, CTCP Tập đoàn KFinance luôn coi sự đồng hành của các đối tác, khách hàng, nhà thầu và nhà cung cấp chiến lược là vô cùng quan trọng để phát triển bền vững. Công ty hiện đang ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với các nhà thầu phụ và nhà cung ứng vật tư uy tín để đảm bảo chất lượng cao nhất cho các công trình xây dựng, đáp ứng yêu cầu của khách hàng, nhằm xây dựng và khẳng định thương hiệu của Công ty.



4.3.3. Công tác bán hàng

• Phân phối bán hàng bất động sản:

Bên cạnh đầu tư xây dựng bất động sản, hoạt động phân phối bán hàng bất động sản cũng là hoạt động chính của Công ty, được định hướng là một trong những mảng chủ lực, tạo ra thu nhập thường xuyên cho Công ty trong những năm qua.

Hiện tại, Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp, gián tiếp.

Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại.

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance

Địa điểm: 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.

Quy mô: Dự án Sunshine Riverside là tổ hợp nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại cao cấp, bao gồm 3 tòa tháp chung cư cao từ 30 – 33 tầng với tổng số căn hộ là 936 căn hộ trên diện tích đất 11.949,7m².

Sản phẩm phân phối: Các căn hộ thuộc dự án Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại.

• Cho thuê bất động sản đầu tư:

Sự phát triển không ngừng của nền kinh tế trong nước cũng như thu hút lớn đầu tư nước ngoài dẫn đến nhu cầu về bất động sản, văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ tăng lên nhanh chóng. Cùng với lợi thế là nhà đầu tư phát triển bất động sản với nhiều dự án có vị trí thương mại lớn, Công ty đã phát triển thêm hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư. Các sản phẩm Công ty đã và đang cho thuê là các sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside do KSF làm chủ đầu tư. Hiện nay, tổng diện tích sàn thương mại và tầng hầm KSF đang cho thuê là: 10.670,6m².

Nhờ vào lợi thế sở hữu và phân phối các dự án BĐS toạ lạc tại các vị trí tâm điểm kết nối giao thương, mang lại giá trị thương mại lớn, KSF sẽ tiếp tục phát huy điểm mạnh trong lĩnh vực kinh doanh cho thuê BĐS với đa dạng mục đích sử dụng như: Cho thuê văn phòng, mặt bằng kinh doanh; Cho thuê BĐS công nghiệp và hệ thống các Dịch vụ – Tiện ích phục vụ các nhu cầu giải trí khác của cộng đồng.

Ngoài ra, Công ty còn thực hiện cung cấp các dịch vụ quản lý dự án, quản lý tòa nhà tại các dự án KSF đang làm chủ đầu tư cũng như tham gia đầu tư góp vốn như dự án Sunshine Riverside, dự án Sunshine Sky City... nhằm hỗ trợ khách hàng với mục tiêu cung cấp đầy đủ các dịch vụ chất lượng cao và chuyên nghiệp nhất đến khách hàng.

■ 4.4. LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG TRUNG TÂM TÀI CHÍNH (FINANCIAL HUB)

KSF tiên phong kiến tạo và phát triển chuỗi các Financial Hub trong tương lai tại các thủ phủ kinh tế theo trục Bắc – Trung – Nam. Không chỉ là những tòa tháp chọc trời với thiết kế biểu tượng, đây còn là nơi quy tụ của các tập đoàn, tổ chức, trong nước và quốc

tế, cùng hệ thống chuỗi văn phòng hạng A+, khách sạn 5 sao hạng sang, các TTMM quốc tế và không gian lưu trú cao cấp dành riêng cho giới doanh nhân toàn cầu.

■ 4.5. LĨNH VỰC HỢP TÁC ĐẦU TƯ

■ Thành lập các quỹ hợp tác quốc tế: KSF định hướng kiến tạo hệ sinh thái khởi nghiệp trong và ngoài nước nhằm tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư đặc biệt là các Startup công nghệ. Công ty đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển nhanh chóng của hệ sinh thái khởi nghiệp tại Việt Nam bằng việc đưa vào vận hành các quỹ và thực hiện đưa vốn đầu tư vào các Startup Việt.

■ KSF tạo hướng đi khác biệt và khẳng định tiềm lực mạnh về tài chính thông qua các hoạt động đầu tư quốc tế tại khu vực Đông Nam Á nói riêng và châu Á nói chung, với các lĩnh vực mũi nhọn như công nghệ thông tin, xây dựng, bất động sản, nhà máy, cơ sở sản xuất...

■ Thu hút nguồn vốn liên kết nước ngoài: KSF sẽ đẩy mạnh hoạt động thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài về Việt Nam thông qua các dự án nhà máy nghiên cứu sản xuất phần cứng, phần mềm công nghệ; bất động sản và tài chính, góp phần đẩy mạnh quá trình hội nhập kinh tế quốc tế, từ đó giúp nâng cao tầm vóc, vai trò và vị thế của công ty nói riêng và Việt Nam nói chung trên trường quốc tế.



04

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. Thông điệp Phát triển bền vững
2. Các định hướng phát triển bền vững
3. Các chỉ tiêu Phát triển bền vững

GIỚI THIỆU BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững 2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance được ghép chung trong Báo cáo thường niên 2022 tránh trùng lặp thông tin, mang lại thông tin chất lượng với nội dung ngắn gọn, súc tích cho cổ đông và các bên có liên quan. Mục đích của Báo cáo phát triển bền vững nhằm cung cấp các thông tin về định hướng, chủ trương phát triển của Công ty, các chính sách liên quan đến môi trường, xã hội, cộng đồng, người lao động và các bên liên quan khác.

MỤC TIÊU

Báo cáo phát triển bền vững là một phần quan trọng trong Báo cáo thường niên nhằm giúp nhà đầu tư, cổ đông và các bên liên quan tiếp cận thông tin về chiến lược phát triển, hoạt động kinh doanh của KSF ở khía cạnh phát triển bền vững. Nội dung báo cáo sẽ tổng hợp, đánh giá các hoạt động phát triển bền vững của Công ty.

PHẠM VI

Báo cáo này được lập trong phạm vi hoạt động của Công ty, các đơn vị thành viên và trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam. Thông tin dữ liệu trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2022, bắt đầu từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022.

ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ

KSF nỗ lực hết mình để đáp ứng kỳ vọng của Quý vị cổ đông, Quý đối tác và các bên liên quan bằng việc minh bạch hóa thông tin, tăng trưởng bền vững, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng xã hội. Do đó chúng tôi rất mong nhận được những đóng góp ý kiến của Quý vị. Mọi ý kiến đóng góp liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, xin Quý vị vui lòng gửi về địa chỉ:

Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư
Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 7305 2999
Email: ir@ksfvn

1 THÔNG DIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trên cương vị Tổng Giám đốc Công ty, tôi tự hào về chặng đường phát triển của KSF. Công ty đã, đang và sẽ có những bước đi vững chắc và phát triển trong thời gian tới. Chúng tôi biết rằng sẽ có nhiều thách thức và khó khăn nhưng cùng với những chính sách tích cực của Chính phủ, hoàn thiện thể chế pháp luật, không ngừng cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, không ngừng cải cách các thủ tục hành chính, từ đó góp phần tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư và doanh nghiệp trong quá trình đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Chúng tôi tin rằng phát triển bền vững luôn song hành với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty, Công ty sẽ cung ứng được những sản phẩm có chất lượng ra thị trường mang lại sự hài lòng cho Cổ đông và Khách hàng. Tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn cho người lao động, đảm bảo hài hòa lợi ích cho các bên liên quan và đóng góp tích cực cho sự phát triển của cộng đồng.

Chiến lược phát triển bền vững là kim chỉ nam xuyên suốt của của tất cả đội ngũ cán bộ nhân viên KSF.

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết làm hết sức mình để Công ty tiếp tục tiến bước trên hành trình phát triển bền vững đó.

Thay mặt Ban Điều hành, tôi xin chân thành cảm ơn những quan tâm của Quý vị dành cho Công ty!

Chúc Quý vị nhiều sức khỏe và thành công.

Tổng Giám đốc

Đỗ Thị Định

2 CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trước xu thế toàn cầu hóa và hội nhập sâu rộng, cũng như ngăn ngừa, giảm thiểu sự tác động tiêu cực của sự biến đổi khí hậu; KSF nói chung và các doanh nghiệp Việt Nam không thể đứng ngoài cuộc các vấn đề đang được quan tâm của thế giới để có thể phát triển bền vững trong dài hạn. Với vai trò sứ mệnh đầu tư, phân phối những dự án bất động sản mang lại sự tiện nghi, an toàn, thẩm mỹ, góp phần nâng cao chất lượng sống của người dân và xã hội, KSF xác định việc xây dựng chiến lược kinh doanh gắn liền với các mục tiêu xây dựng môi trường sống xanh, an toàn, thân thiện với môi trường để phát triển bền vững, phát triển ngày càng sâu và rộng. Bên cạnh đó, việc giảm thiểu các tác động với môi trường cũng luôn được KSF chú trọng, quan tâm trong tất cả các hoạt động kinh doanh, đầu tư, phát triển bất động sản cũng như quản lý văn phòng. Giám sát tác động môi trường thông qua việc sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên môi trường... góp phần vào hoạt động hiệu quả, lâu dài của Công ty.

Hiện văn phòng công ty luôn đảm bảo không gian làm việc xanh sạch đẹp, được bố trí nhiều cây xanh và được chăm sóc thường xuyên. Các hoạt động cải tiến đổi mới tạo ra các giá trị tích cực có tác động làm giảm ô nhiễm môi trường, xây dựng môi trường sống xanh, nhất là trong các giai đoạn của dự án luôn được đề cao và áp dụng, là yếu tố không thể thiếu trong mọi hoạt động kinh doanh của Công ty.

Qua đó đóng góp vào lợi ích chung cho đất nước và con người Việt Nam, lợi ích của khách hàng, cổ đông và người lao động theo đúng

tinh thần bản sắc văn hóa đặc trưng của KSF. Trong năm tới, KSF xây dựng chiến lược kinh doanh với mục tiêu kép, đảm bảo phát triển kinh tế bền vững và tích cực hưởng ứng, kịp thời xây dựng các mục tiêu và chương trình hành động cụ thể phù hợp với xu hướng bảo vệ môi trường chung. Thành quả đạt được trong những năm qua là tiền đề tiếp tục triển khai cho các dự án tương tự trong tương lai, hướng đến một Công ty bất động sản phát triển bền vững, góp phần bảo vệ môi trường, sử dụng nguồn tài nguyên một cách hiệu quả.

Trong quá trình phát triển các dự án bất động sản từ khâu giải phóng mặt bằng đến giai đoạn thi công sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xây dựng như: Ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí... Để giảm thiểu các ảnh hưởng trên, KSF thường xuyên và liên tục thực hiện tốt công tác quản lý môi trường xây dựng từ việc giảm thiểu tiếng ồn công trình, đánh giá tác động môi trường của từng dự án và giải pháp giảm thiểu những ảnh hưởng đó; hạn chế thi công ban đêm ở khu vực đông dân cư, xử lý nước thải, bụi từ đất, đá, cát, đảm bảo vệ sinh hàng ngày ở khu vực thi công; đến việc tiết kiệm nguồn tài nguyên năng lượng (điện, nước, nhiên vật liệu...).

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang nghiên cứu hợp tác với các đối tác tiềm năng để có thể thiết kế và phát triển các dự án bất động sản xanh đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường.

3 CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

3.1. TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG

Nhận thức vai trò của môi trường đối với hoạt động sản xuất và hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, KSF nỗ lực triển khai các giải pháp sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên, tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường, ứng dụng tiềm năng của nguồn năng lượng tái tạo để đầu tư, giảm thiểu tác động xấu tới môi trường.

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt cũng như thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật về môi trường. Vì vậy, Công ty chưa từng bị xử phạt trong các vấn đề đối với môi trường.

Bên cạnh đó, Công ty tổ chức các lớp tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường, chấp hành các quy định về thu gom, xử lý chất thải.

3.2. PHÁT TRIỂN NGUỒN LỰC BỀN VỮNG

Số lượng và cơ cấu nhân sự

Tại thời điểm 31/12/2022, tổng số lao động của KSF là 100 người với cơ cấu cụ thể như sau:

STT	Tiêu chí	Năm 2022	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	100	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	89	89%
2	Trình độ Cao đẳng, Trung cấp chuyên nghiệp	4	4%
3	Trình độ khác (THPT, chưa tốt nghiệp)	7	7%
II	Theo giới tính	100	100%
1	Nam	52	52%
2	Nữ	48	48%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	100	100%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	2	2%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	78	78%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	20	20%
IV	Theo độ tuổi	100	100%
1	Từ 18 đến 25 tuổi	9	9%
2	Từ 26 đến 35 tuổi	59	59%
3	Từ 36 đến 45 tuổi	29	29%
4	Trên 45 tuổi	3	3%
Tổng cộng		100	100%

Số liệu theo Báo cáo riêng KSF năm 2022

Chính sách đối với người lao động

Với trọng tâm phát triển nguồn nhân lực, Công ty đã xây dựng các chính sách quy định rõ ràng minh bạch các thông tin dành cho người lao động, gồm có quy chế tiền lương, quy chế đào tạo, quy định phụ cấp...



Chế độ làm việc

Chế độ thời gian làm việc chung quy định đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, 05 ngày làm việc trong tuần và 04 giờ đối với sáng thứ Bảy, nghỉ chiều ngày thứ Bảy và Chủ Nhật.

Thời gian làm việc đối với khối công trường, đơn vị sản xuất: Căn cứ vào đặc thù của các công trường, thời gian làm việc và nghỉ ngơi do Trưởng đơn vị bố trí, sắp xếp đảm bảo tiến độ được giao. Việc làm thêm giờ phải có sự phê duyệt của cán bộ lãnh đạo có thẩm quyền. Người lao động làm thêm giờ được bố trí nghỉ bù hoặc thanh toán bằng tiền theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Nghỉ phép, Lễ, Tết: Nhân viên được nghỉ Lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật Lao động và được hưởng nguyên lương.



Chế độ lương

Đảm bảo chế độ tiền lương của người lao động, Chính sách tiền lương do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Trong đó bao gồm: (1) Lương cơ bản là mức lương trả cho Người lao động tương ứng với bậc công việc mỗi cá nhân đảm nhận, nằm trong khung lương tương ứng thuộc khung lương của Công ty và được đăng ký với Sở Lao động Thương binh Xã hội. Lương cơ bản làm cơ sở thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước như đóng Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn lao động, công đoàn và (2) Lương thỏa thuận sẽ do Ban Lãnh đạo Công ty căn cứ vào trình độ chuyên môn – nghiệp vụ, tính chất và giá trị công việc, kinh nghiệm, sự trung thành – trung tín, năng suất chất lượng công việc, tiềm năng của nhân viên quyết định mức lương thỏa thuận (nếu có) cho mỗi Người lao động trong Công ty.



Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Để nâng cao sự ghi nhận và đóng góp của CBNV, Công ty có chính sách khen thưởng thường xuyên, kịp thời tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức hoạt động teambuilding; các dịp lễ những chương trình tri ân...

Công ty cam kết tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBNV theo đúng quy định của Nhà nước. Đồng thời, Công ty cũng có chế độ hỏi thăm, trợ cấp tới CBNV, hỗ trợ cho gia đình CBNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép và theo quy định của Công ty.

3.3. TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Ngay từ những ngày đầu thành lập, KSF đã xác định rằng phát triển bền vững phải là sự kết hợp hài hòa giữa 2 yếu tố, bao gồm: Sự tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và trách nhiệm đóng góp cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

Chính vì vậy, KSF tham gia phát triển kinh tế địa phương bằng việc tạo việc làm cho người lao động. Cùng với đó, Công ty luôn hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước. Năm 2021 Công ty đã đóng tới hơn 175.477 triệu đồng tiền thuế thu nhập doanh nghiệp còn trong năm 2022 dù tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn nhưng công ty vẫn thực hiện đúng quy định và nghĩa vụ thuế, thực hiện đóng hơn 160.932 triệu đồng tiền thuế thu nhập doanh nghiệp, cụ thể như sau:

NGHĨA VỤ NỘP THUẾ VỚI NHÀ NƯỚC

DVT: Triệu đồng

Năm	2021	2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	175.477	160.932

Song song với các hoạt động kinh doanh, Công ty còn chú trọng đến công tác xã hội, từ thiện, thiện nguyện và giúp đỡ những hoàn cảnh khó khăn. Đây cũng được xem là một trong những hoạt động trọng tâm trong suốt chặng đường phát triển của doanh nghiệp.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

■ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

■ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

■ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

■ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn

mục kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

• Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

• Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng

tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

• Ý kiến của Kiểm toán viên

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

• Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và tài chính trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến

động. Doanh thu bán hàng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm nay và số dư tiền và các khoản tương đương tiền tại cuối năm của Công ty sụt giảm mạnh còn 1.212.591.655.219 VND, 2.803.168.871.282 VND và 99.542.366.557 VND (năm trước lần lượt là 1.241.489.752.556 VND và 3.154.370.178.671 VND và 377.035.349.830 VND). Hoạt động của Công ty phụ thuộc vào tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu; bán các sản phẩm bất động sản, dịch vụ kèm theo; tiền thoái vốn các khoản đầu tư; gốc và lãi đặt cọc mua cổ phần và lãi phát sinh từ tài sản tài chính. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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



Trần Huy Công

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0891-2023-001-1

Lương Tuấn Đạt

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 4370-2023-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.838.702.315.943	4.033.159.228.283
I. Nợ ngắn hạn	310		3.136.206.065.612	3.067.326.026.692
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	180.612.685.214	204.560.214.153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	698.193.704.555	460.035.124.911
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	106.714.410.694	173.713.809.379
4. Phải trả người lao động	314		12.045.637.179	53.451.901.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	559.432.734.626	469.248.703.508
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	211.535.551.534	77.450.114.080
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	703.729.392.877	513.338.195.060
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	26	659.775.204.485	1.115.527.963.927
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	-
II. Nợ dài hạn	330		2.702.496.250.331	965.833.201.591
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	11.671.145.158	18.935.299.488
2. Phải trả dài hạn khác	337	24	2.500.150.000.000	4.625.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	27	188.899.000.000	940.670.474.093
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.776.105.173	1.602.428.010
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.762.360.314.039	6.245.504.050.619
I. Vốn chủ sở hữu	410	28	6.762.360.314.039	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		1.129.247.836.165	765.387.248.909
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		765.387.248.909	408.496.303.768
4. - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		363.860.587.256	356.890.945.141
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.848.631.592.397	2.428.157.238.497
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.601.062.629.982	10.278.663.278.902



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	31	1.212.591.655.219	1.241.489.752.556
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		1.212.591.655.219	1.241.489.752.556
3. Giá vốn hàng bán	11	32	453.194.157.353	783.277.886.998
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		759.397.497.866	458.211.865.558
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	34	541.478.229.661	620.687.246.287
6. Chi phí tài chính	22	35	272.853.548.857	284.274.878.622
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		49.562.641.353	244.715.381.681
7. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		(65.532.464)	(18.778.703.540)
8. Chi phí bán hàng	25	36	19.852.145.860	64.308.526.586
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	220.018.515.627	120.186.099.164
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		788.085.984.719	591.350.903.933
11. Thu nhập khác	31		10.673.338.335	3.429.961.284
12. Chi phí khác	32		18.058.782.924	3.807.385.585
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	37	(7.385.444.589)	(377.424.301)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		780.700.540.130	590.973.479.632
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	160.932.365.654	175.477.822.455
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		619.768.174.476	415.495.657.177
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		367.109.142.967	367.719.511.773
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		252.659.031.509	47.776.145.404
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	39	1.224	1.362

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	780.700.540.130	590.973.479.632
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	15.950.871.434	129.918.424.154
Các khoản dự phòng	03	5.388.253.277	5.490.045.640
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(626.110.002.667)	(589.424.648.063)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	49.562.641.353	260.859.818.799
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	225.492.303.527	397.817.120.162
Thay đổi các khoản phải thu	09	(136.079.226.039)	2.740.645.299.085
Thay đổi hàng tồn kho	10	109.967.495.279	59.900.984.012
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.985.473.282.327	460.534.239.606
Thay đổi chi phí trả trước	12	(25.818.568.367)	149.787.574.108
Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(32.912.017.000)	(241.802.412.041)
Tiền lãi vay đã trả	14	(30.140.740.032)	(378.225.210.431)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(250.331.862.784)	(34.287.415.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.845.650.666.911	3.154.370.178.671
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	(388.688.852.400)	(422.653.413.301)
2. Tiền thu từ thanh lý TSCĐ	22	305.057.543.220	1.890.282.983
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.636.099.901.040)	(2.177.079.184.689)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	980.572.280.000	897.587.506.149
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(319.875.977.858)	(2.237.871.543.582)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.742.058.731.054
7. Tiền thu lãi cho vay	27	155.752.401.949	217.012.215.440
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.903.282.506.129)	(979.055.405.946)

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	500.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	1.132.532.160.415	838.656.510.998
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.346.431.711.758)	(3.217.508.305.968)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.213.899.551.343)	(1.878.851.794.970)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(271.531.390.561)	296.462.977.755
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	377.035.349.830	80.572.372.075
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	105.503.959.269	377.035.349.830



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc
Ngày 31 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

• Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

• Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

• Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I

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

Trong 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 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Hồ Chí Minh	50,89%	50,89%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	Hà Nội	50,99%	50,99%	Môi giới chứng khoán, tự doanh chứng khoán, tư vấn đầu tư và bảo lãnh phát hành chứng khoán
Công ty Cổ phần Phát triển S.I	Bình Thuận	65,00%	65,00%	Kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

• **Khả năng hoạt động liên tục**

Trong năm 2022, do những diễn biến khách quan của thị trường bất động sản và tài chính trong nước, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có nhiều biến

động. Doanh thu bán hàng, lưu chuyển tiền thuận từ hoạt động kinh doanh năm nay và số dư tiền và các khoản tương đương tiền tại cuối năm của Công ty sụt giảm mạnh còn 1.212.591.655.219 VND, 2.803.168.871.282 VND và 99.542.366.557 VND (năm trước lần lượt là 1.241.489.752.556 VND và 3.154.370.178.671 VND và 377.035.349.830 VND). Hoạt động của Công ty phụ thuộc vào tiến độ thu hồi các khoản công nợ phải thu; bán các sản phẩm bất động sản, dịch vụ kèm theo; tiền thoái vốn các khoản đầu tư; gốc và lãi đặt cọc mua cổ phần và lãi phát sinh từ tài sản tài chính. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đang thực hiện các kế hoạch để đảm bảo khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định lập báo cáo tài chính riêng của Công ty trên cơ sở giả định hoạt động liên tục. Báo cáo tài chính riêng kèm theo chưa bao gồm bất kỳ sự điều chỉnh nào có thể phát sinh từ kết quả của sự kiện trên.

• **Năm tài chính**

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

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

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

• **Ước tính kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

• Nợ phải thu

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

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

• Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao

tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine City Sài Gòn"); chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến thi công cải tạo văn phòng cho thuê; hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án.

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

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

• Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	Số năm
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

• Tài sản cố định vô hình

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

	Số năm
Chương trình phần mềm	3 - 15
Khác	5

• Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

• Bất động sản đầu tư

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

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

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
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, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

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

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

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

• Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

- 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;
- 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;

- 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;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hoạt động tư vấn đầu tư

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

Doanh thu khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

• Doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

• Chi phí đi vay

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

• Thuế

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

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

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

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

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

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:

Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua	
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 [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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	5.940.778.416	1.797.522.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.601.588.141	325.237.826.923
Các khoản tương đương tiền (*)	38.000.000.000	50.000.000.000
	99.542.366.557	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 với lãi suất 6% năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm).

■ 6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm		
	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	117.956.655.000	-
Công ty cổ phần Xây dựng SCG (i)	87.375.300.000	117.956.655.000	-
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	886.714.417.000	-	-
Chứng chỉ tiền gửi (iii)	-	-	-
	974.089.717.000		
	Số đầu năm		
	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết	87.375.300.000	135.781.216.200	-
Công ty cổ phần Xây dựng SCG (i)	87.375.300.000	135.781.216.200	-
Trái phiếu chưa niêm yết (ii)	341.674.200.000	-	-
Chứng chỉ tiền gửi (iii)	512.674.200.000	-	-
	941.723.700.000		

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.303.744.043.914	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (ii)	175.311.638.644	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	12.213.769.088	14.005.790.470
	2.651.388.062.570	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 41)	2.303.744.043.914	2.577.894.775.249
--	-------------------	-------------------

(i) Phản ánh số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn - bên liên quan của Công ty để thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

Trong đó:

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

(i) Phản ánh khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng (Bên nhận đặt cọc) với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi Bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số 02A và số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021. Các hợp đồng này được gián hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo phụ lục hợp đồng số 03A và phụ lục hợp đồng số 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022.

(ii) Phản ánh các khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation (công ty con của Công ty) cho Công ty Cổ phần Great Point, Công ty Cổ phần Golden Great và Công ty Cổ phần River Wind vay với thời hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân và được gia hạn theo các phụ lục hợp đồng kèm theo. Lãi suất cho vay trong năm dao động từ 11%/năm đến 13,5%/năm. Bên đi vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật. Lãi vay được thanh toán cùng với gốc vay khi đáo hạn. Theo các phụ lục hợp đồng ngày 29 tháng 12 năm 2022, trong trường hợp hết thời hạn vay mà các bên không thỏa thuận gia hạn và bên đi vay không thanh toán thì toàn bộ gốc và lãi cho vay sẽ được thanh toán thông qua chuyển đổi cổ phần do bên đi vay nắm giữ tại Công ty TNHH Winmark (mã số thuế 0314668895) cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

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

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu ủy thác đầu tư (i)	420.000.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	276.877.472.608	451.246.575
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.625.139.273	-
Công ty Cổ phần KHOMES Premier (ii)	4.261.325.753	-
Phải thu về cổ tức	1.628.160.577	1.908.147.256
Tạm ứng	1.232.000.000	440.050.000
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	4.788.386.115	5.968.347.784
	713.412.484.326	148.767.791.615
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (iii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	24.506.250.920	5.288.535.193
Phải thu dài hạn khác	1.315.992.135	335.225.261
	1.015.890.243.055	995.691.760.454
Trong đó:		
- Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	887.889.760	3.731.285.018

(i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ngày 02 tháng 3 năm 2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và ông Dương Văn Phúc- bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Thời hạn ủy thác đầu tư là 12 tháng kể từ ngày Công ty chuyển đủ số tiền của hợp đồng là 420 tỷ VND. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.

(ii) Phản ánh khoản phải thu từ Công ty Cổ phần KSHomes Premier ("KSHomes Premier") do công ty này nhận nợ thay cho khách hàng cá nhân nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc Tòa S1, dự án Sunshine City Sài Gòn theo Biên bản nhận nợ và xác nhận nghĩa vụ thanh toán ký ngày 16 tháng 11 năm 2022 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và KSHomes Premier.

(iii) Phải thu dài hạn khác từ Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt ("Phát Đạt") liên quan đến Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2017 ký ngày 26 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:

(a) Phát Đạt có nghĩa vụ nỗ lực phối hợp, hợp tác và thúc đẩy các thủ tục pháp lý để đảm bảo hoàn thành việc xin cấp văn bản chấp thuận chuyển nhượng lô B2 và lô B3 của phần dự án hợp tác sang cho Công ty TNHH Dynamic Innovation.

(b) Công ty TNHH Dynamic Innovation có nghĩa vụ thanh toán các chi phí mà Phát Đạt đã bỏ ra liên quan đến phần dự án hợp tác Sunshine City Sài Gòn.

(c) Lợi nhuận của phần dự án hợp tác sẽ được chia cho các bên theo tỷ lệ các khoản đóng góp tài chính của các bên theo nội dung quyết toán được các bên thống nhất. Cho mục đích phân chia lợi nhuận, Ban Điều phối của hợp đồng có quyền phân kỳ phần dự án hợp tác và xác định việc phân bổ đóng góp của các bên cho từng giai đoạn có doanh thu của phần dự án hợp tác. Lợi nhuận được tạm chi theo các giai đoạn và được quyết toán khi chấm dứt thời hạn.

(d) Sau khi Phát Đạt được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với khu đất, Công ty TNHH Dynamic Innovation có quyền chọn mua và Phát Đạt có quyền chọn bán 99% lợi ích tham gia của Phát Đạt trong hợp đồng hợp tác với giá tương đương 99% giá trị khoản đóng góp thỏa thuận của Phát Đạt cộng thêm một khoản thặng dư sẽ được các bên thỏa thuận.

(e) Khi các điều kiện pháp lý được đáp ứng theo luật định, Phát Đạt có quyền chuyển nhượng phần dự án hợp tác cho đối tác khác với điều kiện phải hoàn trả đầy đủ các khoản đóng góp của Công ty TNHH Dynamic Innovation cộng một khoản tiền lãi do các bên thỏa thuận.

11. NỢ XẤU

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

	Số đầu năm		
	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc khó có khả năng thu hồi			
Ông Nguyễn Khắc Trung	-	-	-
Bà Đỗ Thị Xoan	-	-	-
Công ty Cổ phần cơ điện Fugytech	2.630.677.980	-	2.630.677.980
Các đối tượng khác	331.227.201	91.953.657	239.273.544
	2.961.905.181	91.953.657	2.869.951.524

12. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	206.590.808.344		299.727.887.844	
Dự án Sunshine Riverside	53.287.677.098		74.301.380.806	
	259.878.485.442		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 31 tháng 12 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 năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn				
Chi phí hoa hồng môi giới (i)	124.809.560.378		10.640.183.308	
Chi phí hỗ trợ lãi suất (i)	6.248.297.040		3.030.580.433	
Tiền thuê mặt bằng trả trước	3.063.714.224		-	
Chi phí quà tặng (i)	1.792.970.000		2.700.430.000	
Chi phí trả trước khác	5.387.424.130		4.131.321.619	
	141.301.965.772		20.502.515.360	

b. Dài hạn

Chi phí hoa hồng môi giới (i)	-		99.524.072.281	
Chi phí khác	5.814.267.032		1.271.076.796	
	5.814.267.032		100.795.149.077	

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

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

	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã bù trừ/ thực nộp trong năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	1.173.074.570	264.730.827	-	3.839.129.889	5.276.935.286
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	-	62.053.211	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	-	216.037.527	-	-
Thuế khác	-	-	-	22.115.763	22.115.763
	1.451.165.308	264.730.827	278.090.738	3.861.245.652	5.299.051.049

b. Các khoản phải trả

Thuế giá trị gia tăng	3.812.738.021	2.545.455	93.178.531.211	75.187.240.233	21.806.574.454
Thuế thu nhập doanh nghiệp	157.589.988.346	-	160.932.365.654	246.492.732.895	72.029.621.105
Thuế thu nhập cá nhân	12.311.083.012	6.637.000	77.386.562.786	79.844.610.173	9.859.672.625
Thuế khác	-	-	3.026.270.252	7.727.742	3.018.542.510
	173.713.809.379	6.637.000	334.523.729.903	401.532.311.043	106.714.410.694

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

Tại ngày 31 tháng 12 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 1.360.617.629 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 967.502.000 VND).

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH 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 năm	258.642.782.221	50.225.024.657	308.867.806.878
Tăng trong năm	12.257.028.802	2.403.517.453	14.660.546.255
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Chuyển nhượng trong năm	(101.325.772.725)	-	(101.325.772.725)
Số dư cuối năm	164.420.897.763	51.820.089.933	216.240.987.696
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	83.673.484.125	49.680.038.103	133.353.522.228
Khấu hao trong năm	3.083.387.265	335.608.919	3.418.996.184
Điều chỉnh khác	(5.153.140.535)	(808.452.177)	(5.961.592.712)
Chuyển nhượng trong năm	(3.377.525.760)	-	(3.377.525.760)
Số dư cuối năm	78.226.205.095	49.207.194.845	127.433.399.940
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	174.969.298.096	544.986.554	175.514.284.650
Tại ngày cuối năm	86.194.692.668	2.612.895.088	88.807.587.756

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn	74.457.156.736	3.447.090.575	71.010.066.161
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside	141.783.830.960	123.986.309.365	17.797.521.595
	216.240.987.696	127.433.399.940	88.807.587.756

	Nguyên giá	Hao mòn	Giá trị còn lại
	VND	VND	VND
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn	175.782.929.461	4.231.811.259	171.551.118.202
Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside	133.084.877.417	129.121.710.969	3.963.166.448
	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 DỒ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn (i)	1.974.026.672.706	1.827.091.876.219
Dự án Sân golf Hòn Rơm (ii)	72.855.976.570	-
	2.046.882.649.276	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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	116.621.241.853	155.275.499.703
	116.621.241.853	155.275.499.703

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	96.041.893.676	96.041.893.676	114.873.304.717	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Eurowindow	14.507.451.069	14.507.451.069	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11.707.066.839	11.707.066.839	14.241.830.000	14.241.830.000
Các đối tượng khác	58.356.273.630	58.356.273.630	64.949.137.585	64.949.137.585
	180.612.685.214	180.612.685.214	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 41)	116.414.890.621	116.414.890.621	140.651.760.760	140.651.760.760

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes) (*)	277.082.762.321	312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn	402.729.113.142	138.269.088.172
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	13.737.109.092	4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
	698.193.704.555	460.035.124.911
Trả trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	281.727.482.321	317.350.518.300

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	354.317.460.238	449.355.029.132
Trích trước lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	137.429.726.032	-
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (ii)	31.589.600.000	-
Trích trước chi phí lãi vay	22.171.991.546	17.379.068.790
Trích trước chi phí thuê văn phòng	11.364.575.753	-
Khác	2.559.381.057	2.514.605.586
	559.432.734.626	469.248.703.508
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	321.465.651.833	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 năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	204.017.507.075	68.887.156.308
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.303.171.679	8.562.957.772
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3.214.872.780	-
	211.535.551.534	77.450.114.080
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	11.671.145.158	18.935.299.488
	11.671.145.158	18.935.299.488

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	332.841.163.159	144.899.150.784
Kinh phí bảo trì (iii)	84.974.200.482	75.620.318.822

Nhận đặt cọc ngắn hạn	5.100.051.194	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh	-	260.650.000.000
Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán	-	9.502.641.912
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản	-	6.950.041.121
Phải trả phí giao dịch chứng khoán	-	4.792.413.741
Các khoản phải trả khác	15.813.978.043	10.923.628.680
	703.729.392.878	513.338.195.060

b. Dài hạn

Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (iv)	2.500.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Angel Holding	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	625.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An	600.000.000.000	-
Nhận đặt cọc dài hạn	-	4.625.000.000
Khác	150.000.000	-
	2.500.150.000.000	4.625.000.000

Trong đó:

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

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

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

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

(iv) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác nhằm mục đích đầu tư vào các dự án tiềm năng với tổng giá trị 2.500 tỷ đồng. Các hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty TNHH Dynamic Innovation đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm 12%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty TNHH Dynamic Innovation tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm với tổng giá trị 216.222.246.581 VND (xem Thuyết minh 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 NGẮN HẠN

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

(i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 06 tháng, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 12 năm 2022. Trong năm, khoản vay chịu lãi suất 5,2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

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

a. Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú 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 Công ty (như trình bày tại các Thuyết minh số 9, 11 và 12);

b. 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 Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);

c. Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;

d. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;

e. Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Công ty TNHH Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).

(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay có kỳ hạn 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Phụ lục số 01 ngày 13 tháng 01 năm 2023. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

(iv) 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 DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	956.222.076.187	490.217.444.121	490.217.444.121
	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	-	956.222.076.187	490.217.444.121	490.217.444.121
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	505.769.046.215	505.769.046.215			301.318.444.121	301.318.444.121
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	940.670.474.093	940.670.474.093			188.899.000.000	188.899.000.000

(i) Phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC và Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ký ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2019/PLHĐCV-DYNAMIC ký ngày 30 tháng 5 năm 2019. Hai hợp đồng vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp 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 05 năm 2019, kỳ hạn cho vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không quá 24 tháng và kỳ trả nợ cuối cùng của từng 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 được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

b. Đối với Hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 05 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty TNHH Dynamic Innovation. Khoản vay chịu lãi suất được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Công ty TNHH Dynamic Innovation và được quy định cụ thể trong (các) kế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty TNHH Dynamic Innovation và VPBank.

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

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

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

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	2.500.000.000.000	(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
Thoái vốn tại công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	-	41.130.996.581	-	529.814.058.410	570.945.054.991
Tăng do hợp nhất kinh doanh 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
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.109.142.967	252.659.031.509	619.768.174.476
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.248.555.711)	(3.122.410.579)	(6.370.966.290)
Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	-	(267.478.677.736)	-	170.937.732.970	(96.540.944.766)
Số dư cuối năm nay	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.129.247.836.165	2.848.631.592.397	6.762.360.314.039

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

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

29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn:		
Từ 1 năm trở xuống	720.125.090	8.118.821.090
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	2.880.500.360	31.038.284.360
Trên 5 năm	27.423.941.784	28.144.066.874
	31.024.567.234	67.301.172.324

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm 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/HĐTD-STNMT-PC ngày 10 tháng 5 năm 2016 giữa Công ty và Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội. Thời hạn thuê từ ngày 11 tháng 3 năm 2016 đến ngày 20 tháng 01 năm 2066. Đơn giá tính tiền thuê đất được xác định bởi Cục Thuế thành phố Hà Nội theo thời giá. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê đất đang được ước tính theo giá tiền thuê đất năm 2020 là 720.125.090 VND/năm.

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	6.034.407.679.440	1.761.617.549.132	335.430.249.568	26.205.863.651	8.157.661.341.791
Tài sản không phân bổ					4.443.401.288.191
Tổng cộng tài sản	6.034.407.679.440	1.761.617.549.132	335.430.249.568	26.205.863.651	12.601.062.629.982
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	5.036.720.451.547	273.221.544.660	277.082.762.321	9.024.278.440	5.596.049.036.968
Nợ phải trả không phân bổ					242.653.278.975
Tổng cộng nợ phải trả	5.036.720.451.547	273.221.544.660	277.082.762.321	9.024.278.440	5.838.702.315.943

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản					
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

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản	Môi giới và kinh doanh chứng khoán	Hoạt động thầu phụ	Các hoạt động kinh doanh khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	468.572.305.704	592.308.903.361	85.760.230.573	65.950.215.581	1.212.591.655.219
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	(205.625.177.427)	(140.380.691.236)	(68.608.184.459)	(38.580.104.231)	(453.194.157.353)
Chi phí hoạt động bộ phận	(98.413.307.133)	(141.457.354.354)	-	-	(239.870.661.487)
Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận	164.533.821.144	310.470.857.771	17.152.046.114	27.370.111.350	519.526.836.379
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	541.478.229.661
Chi phí tài chính	-	-	-	-	(272.919.081.321)
Lỗ khác					(7.385.444.589)
Lợi nhuận trước thuế					780.700.540.130
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(160.932.365.654)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					619.768.174.476

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

31. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán	592.308.903.361	202.874.417.070
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư (i)	455.261.143.027	483.186.282.429
Doanh thu dịch vụ thuê phụ	85.760.230.573	102.674.560.909
Doanh thu dịch vụ tư vấn	33.925.000.000	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê	19.561.139.933	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	422.016.000	368.723.823.147
Doanh thu bán hàng	-	73.610.339.948
Doanh thu hoạt động khác	25.353.222.325	10.420.329.053
	1.212.591.655.219	1.241.489.752.556
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	637.597.739.782	656.820.230.793

(i) Bao gồm khoản doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư là 13 lô sàn thương mại với tổng diện tích 2.803,83 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

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

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

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

■ 34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

Trong đó

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

■ 35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận tối thiểu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	216.222.246.581	-
Chi phí lãi vay	49.562.641.353	244.755.892.709
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	770.599.992	2.187.858.087
Chi phí phát hành trái phiếu	-	16.103.926.090
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	20.662.739.725
Chi phí tài chính khác	6.298.060.931	564.462.011
	272.853.548.857	284.274.878.622

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	12.233.936.513	36.107.820.495
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.834.712.963	12.833.297.351
- Chi phí nhân viên	440.150.000	8.944.072.234
- Chi phí khác	5.343.346.384	6.423.336.506
	19.852.145.860	64.308.526.586

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

- Chi phí nhân viên	139.049.605.835	85.454.957.974
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.787.111.540	1.641.902.323
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	4.443.976.122	2.869.951.524
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.187.471.576	23.343.332.501
- Chi phí khác	17.550.350.554	6.875.954.842
	220.018.515.627	120.186.099.164

■ 37. LỖ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập khác		
Thu nhập từ truy thu hoa hồng các hợp đồng trái phiếu thanh lý trước hạn	4.163.810.657	-
Các khoản tiền được khấu trừ, phân bổ với nhà thầu	2.290.003.262	215.871.817
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	1.681.925.686	-
Các khoản khác	2.537.598.730	3.214.089.467
	10.673.338.335	3.429.961.284

Chi phí khác

Các khoản phạt vi phạm hành chính	4.956.303.596	1.043.874.923
Chi phí phạt đối với các hợp đồng trái phiếu thanh lý trước hạn	4.975.015.424	-
Chi phí lãi kinh phí bảo trì	4.431.874.558	-
Các khoản khác	3.695.589.346	2.763.510.662
	18.058.782.924	3.807.385.585

(Lỗ) khác	(7.385.444.589)	(377.424.301)
------------------	------------------------	----------------------

■ 38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

■ 39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

■ 40. CÁC KHOẢN CAM KẾT

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

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

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

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

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

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

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm nay	Năm trước	
	VND	VND	
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	637.597.739.782	656.820.230.793	
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	124.103.520.618	140.672.232.708
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Doanh thu chi phí xây dựng	85.760.230.573	102.674.560.909
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	53.693.012.000	6.849.726.000
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	45.220.547.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	25.617.124.000	2.138.647.315
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	7.479.452.000	-
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Doanh thu phí môi giới	2.620.109.589	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	509.589.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	422.016.000	723.823.147
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu khác	9.281.661	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn thương mại	-	368.000.000.000
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	11.060.747.000
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Lãi từ bán trái phiếu; môi giới	-	7.379.451.000
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	7.155.479.000
Công ty Cổ phần KS Group	Lãi giao dịch bán chứng khoán	-	7.073.184.320
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	1.560.616.000
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phí lưu ký	-	687.945.000
Công ty Cổ phần KS Group	Doanh thu chứng khoán	-	486.578.223
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Business	Doanh thu dịch vụ chứng khoán	-	225.891.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm	Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu	-	128.684.000
Ông Đỗ Anh Tuấn	Phí lưu ký	-	1.577.745
Ông Nguyễn Đình Đức	Phí lưu ký	-	1.087.426

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

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Trả nợ gốc vay		- 566.350.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm	- 456.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Trả nợ gốc vay trong năm	- 74.650.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay trong năm	- 35.200.000.000	
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Trả nợ gốc vay trong năm	- 500.000.000	
Chi phí lãi vay		- 35.501.815.068	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	- 35.479.349.315	
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Chi phí lãi vay	- 22.465.753	

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

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		38.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	38.000.000.000	50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		705.756.894.581	47.709.980.414
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	688.764.974.000	26.784.882.714
Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Công nghệ Uncloud	Phải thu chuyển nhượng bất động sản đầu tư	16.052.631.579	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	500.026.302	-
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439.262.700	589.262.700
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	9.421.780.100
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	5.543.279.400
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	3.514.172.900
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	1.109.589.000
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	443.835.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo	-	303.178.600
Trả trước cho người bán		2.303.744.043.914	2.577.894.775.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.303.744.043.914	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	-	1.000.000.000
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
Phải thu ngắn hạn khác		887.889.760	3.731.285.018
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	812.813.026	2.848.934.071
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.460.296	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn	27.616.438	105.632.877
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu từ thu hộ	-	662.071.345
Công ty TNHH SIPT (tên cũ: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology)	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán	-	5.263.269
Công ty TNHH Cafés plus	Phải thu tiền nước văn phòng	-	583.698

Nội dung nghiệp vụ phát sinh		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		281.727.482.321	317.350.518.300
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh S - Home (tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ)	277.082.762.321	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Phải trả người bán ngắn hạn		116.414.890.621	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 Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án	11.707.066.839	14.241.830.000
Công ty Cổ phần S-Decoro	Phải trả chi phí thi công cải tạo văn phòng	3.924.227.247	-
Công ty Cổ phần Đầu tư công nghệ Unicloud	Phải trả dịch vụ phát triển thương hiệu	1.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả chi phí thuê sàn thương mại	1.413.074.300	-
Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án	1.008.128.000	1.008.128.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	576.527.919	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	143.972.640	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh	-	18.831.411.041
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	5.943.235.555
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	-	3.933.148.602
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	-	423.390.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	-	150.100.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ	-	78.623.886
Phải trả ngắn hạn khác		332.841.163.159	144.912.550.784
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	332.841.163.159	144.899.150.784
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	-	13.400.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		321.465.651.833	380.515.159.360
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	321.056.409.333	380.105.916.860
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	409.242.500	409.242.500

Thu nhập Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị

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

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

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

• Thông tin bổ sung cho dòng tiền đầu tư

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



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 31 tháng 3 năm 2023

LIÊN HỆ VỚI CHÚNG TÔI

Quý Cổ đông và Nhà đầu tư có nhu cầu về thông tin, xin vui lòng liên hệ:

Phòng Quan hệ Nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE



Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center
16 Phạm Hùng, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội



ir@ksf.vn