

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 4/2022

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
KSFINANC**

E

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
DN: C=VN, S=Hà Nội,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP
ĐOÀN KSFINANCE,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0106771556
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2023-01-30 19:29:48
Foxit PhantomPDF Version:
9.4.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3-4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 28

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 của Công ty cho kỳ hoạt động 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đỗ Thị Định	Tổng Giám đốc
Ông Phan Ích Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 22 tháng 04 năm 2022)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý 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 giữa cho kỳ hoạt động năm 2022 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 quý 4/2022. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính quý 4/2022 độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính quý 4/2022 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính quý 4/2022 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 quý 4/2022. 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 quý 4/2022.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

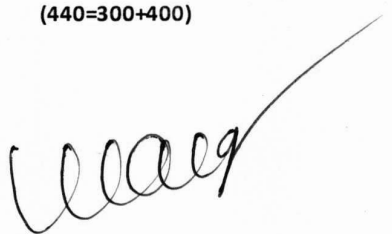
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,511,224,040,944	1,775,589,970,685
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	49,453,910,440	60,877,256,077
1. Tiền	111		11,453,910,440	10,877,256,077
2. Các khoản tương đương tiền	112		38,000,000,000	50,000,000,000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1,394,759,443,145	1,630,410,676,243
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	32,072,092,066	47,546,612,464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	343,796,089,275	423,073,635,498
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1,020,572,000,000	1,020,572,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	1,359,939,525	142,088,379,805
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3,040,677,721)	(2,869,951,524)
III. Hàng tồn kho	140	9	57,647,753,306	74,863,780,805
1. Hàng tồn kho	141		57,647,753,306	74,863,780,805
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9,362,934,053	9,438,257,560
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4,810,982,985	824,089,409
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4,463,518,433	8,291,922,229
3. Thuế và các khoản khác phải thu	153	10	88,432,635	322,245,922
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3,308,320,352,004	2,717,568,668,272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4,625,139,273	4,625,139,273
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	4,625,139,273	4,625,139,273
II. Tài sản cố định	220		27,825,329,978	30,458,477,761
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	26,721,129,062	29,659,299,678
- Nguyên giá	222		31,165,742,335	30,895,832,183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,444,613,273)	(1,236,532,505)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1,104,200,916	799,178,083
- Nguyên giá	228		1,600,000,000	1,000,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(495,799,084)	(200,821,917)
III. Bất động sản đầu tư	230	11	20,787,797,715	3,963,166,448
- Nguyên giá	231		153,583,361,379	133,084,877,417
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(132,795,563,664)	(129,121,710,969)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	3,254,387,525,063	2,677,904,591,912
1. Đầu tư vào công ty con	251		3,010,092,450,000	2,425,092,450,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255,000,000,000	255,000,000,000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10,704,924,937)	(2,187,858,088)
V. Tài sản dài hạn khác	260		694,559,975	617,292,878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		694,559,975	617,292,878
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4,819,544,392,948	4,493,158,638,957

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,007,337,024,679	769,136,507,588
I. Nợ ngắn hạn	310		990,181,824,514	748,156,106,504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	71,201,679,959	98,642,609,940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	295,464,591,413	321,766,036,739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	24,048,380,496	115,663,428,849
4. Phải trả người lao động	314		4,090,974,531	11,158,695,526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	48,575,748,981	84,026,096,680
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	3,603,543,466	528,164,572
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	325,196,905,668	56,371,074,198
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	218,000,000,000	60,000,000,000
II. Nợ dài hạn	330		17,155,200,165	20,980,401,084
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	10,996,049,551	15,296,301,664
2. Phải trả dài hạn khác	337		5,100,051,194	4,625,000,000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1,059,099,420	1,059,099,420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3,812,207,368,269	3,724,022,131,369
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3,812,207,368,269	3,724,022,131,369
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. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		812,207,368,269	724,022,131,369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		724,022,131,369	272,200,400,136
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		88,185,236,900	451,821,731,233
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4,819,544,392,948	4,493,158,638,957


 Trần Thị Hằng
 Người lập biểu/Kế toán trưởng


 Đỗ Thị Định
 Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCETầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng,
phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 02-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2022	Quý 4/2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	28,281,508,078	33,182,159,680	176,529,574,632	600,776,478,166
Các khoản giảm trừ doanh thu	02				-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		28,281,508,078	33,182,159,680	176,529,574,632	600,776,478,166
Giá vốn hàng bán	11	23	(9,192,729,859)	37,947,395,959	106,580,294,310	378,406,992,164
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		37,474,237,937	(4,765,236,279)	69,949,280,322	222,369,486,002
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	32,456,822,753	82,549,001,953	128,187,366,876	563,646,324,214
Chi phí tài chính	22	25	5,489,287,809	(14,468,939,171)	26,565,218,576	126,491,365,898
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5,307,156,167	4,721,630,136	18,048,151,727	93,492,299,746
Chi phí bán hàng	25	26	1,294,861,843	(146,167,241)	3,570,138,928	10,657,875,028
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	10,269,354,791	24,731,495,776	52,963,228,584	79,888,315,770
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		52,877,556,247	67,667,376,310	115,038,061,110	568,978,253,520
Thu nhập khác	31		2,172,959,901	(162,823,485)	2,867,292,284	2,112,045,670
Chi phí khác	32		459,355,540	(1,234,849,555)	5,369,821,222	2,238,759,769
(Lỗ) khác (40=31-32)	40		1,713,604,361	1,072,026,070	(2,502,528,938)	(126,714,099)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		54,591,160,608	68,739,402,380	112,535,532,172	568,851,539,421
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	11,375,692,392	15,986,410,178	24,350,295,272	117,029,808,188
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		43,215,468,216	52,752,992,202	88,185,236,900	451,821,731,233


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởngĐỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	112,535,532,172	568,851,539,421
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7,176,910,630	125,715,424,157
Các khoản dự phòng	03	8,687,793,046	(1,008,740,701)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(128,187,366,876)	(559,144,429,960)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	8,517,066,849	109,596,225,836
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	8,729,935,821	244,010,018,753
Thay đổi các khoản phải thu	09	99,464,707,545	2,382,681,521,834
Thay đổi hàng tồn kho	10	17,216,027,499	13,078,307,975
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	14,395,912,638	139,039,210,586
Thay đổi chi phí trả trước	12	(4,064,160,673)	31,824,676
Tiền lãi vay đã trả	14	7,479,645,480	(156,504,850,568)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(116,033,048,798)	(17,319,170,368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	27,189,019,512	2,605,016,862,888
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	(274,910,152)	(30,850,386,728)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	1,890,282,983
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1,075,572,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	96,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(320,000,000,000)	(2,520,092,450,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2,655,015,040,000
7. Tiền thu lãi cho vay	27	128,265,383,315	130,212,078,057
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(192,009,526,837)	(742,897,435,688)

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)
Cho năm 2022 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2022	Năm 2021
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	182,376,000,000	60,000,000,000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(29,001,000,000)	(2,365,439,789,825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	153,375,000,000	(1,805,439,789,825)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(11,445,507,325)	56,679,637,375
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60,877,256,077	4,197,618,702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	49,453,910,440	60,877,256,077


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởngĐỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần tập đoàn KSFinance là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0106771556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 09 tháng 02 năm 2015, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 08 năm 2021

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 100 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 168 người)

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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%	Kinh doanh 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 quý 4/2022

Số liệu so sánh của bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán
Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu báo cáo tài chính năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 VÀ KỶ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 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 quý 4/2022.

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 được lập cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 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 riêng quý 4/2022 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết 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.

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư 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).

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các chi phí xây dựng dở dang của các 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"), chi phí cải tạo lắp đặt hoàn thiện cho 03 mặt bằng tại 408 Xã Đàn, 23 Phan Đình Phùng, 55 Lê Đại Hành và hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine Riverside bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng hóa. Giá 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 31 tháng 12 năm 2022.

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt

động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng và các khoản chi phí khác.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm 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 quý 4/2022, 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 được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa 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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17,941,678,885	41,871,147,289
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	<u>14,130,413,181</u>	<u>5,675,465,175</u>
	<u>32,072,092,066</u>	<u>47,546,612,464</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	439,262,700	589,262,700

6. **TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	175,311,638,644	221,120,975,000
Công ty TNHH Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160,118,610,924	188,525,411,000
Khác	<u>8,365,839,707</u>	<u>13,427,249,498</u>
	<u>343,796,089,275</u>	<u>423,073,635,498</u>
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	-	1,000,000,000

(*) Phản ánh các khoản trả trước bằng hình thức chuyển khoản 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 đầu tư kinh doanh S-Homes (Tên cũ: Công ty cổ phần Sunshine Homes) – bên liên quan của Công ty làm tổng thầu.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	960,000,000,000	960,000,000,000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60,572,000,000	60,572,000,000
	<u>1,020,572,000,000</u>	<u>1,020,572,000,000</u>
Trong đó:		
Phải thu từ cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	960,000,000,000	960,000,000,000

(*) Phản ánh khoản phải thu từ cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và Ông Nguyễn Xuân Lượng ("các bên nhận đặt cọc") với lãi suất 12,5% cho đến khi các bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty cổ phần Bất động sản Wonderland theo phụ lục hợp đồng số 03A và 03B ngày 29 tháng 12 năm 2022.

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần	-	140,000,000,000
Phải thu ngắn hạn khác	1,359,939,525	2,088,379,805
	<u>1,359,939,525</u>	<u>142,088,379,805</u>
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4,625,139,273	4,625,139,273
	<u>4,625,139,273</u>	<u>4,625,139,273</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	75,076,734	215,016,333

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	52,967,986,978	-	74,301,380,806	-
Hàng hóa	567,329,230	-	562,399,999	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4,112,437,098	-	-	-
	57,647,753,306	-	74,863,780,805	-

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

	Số đầu năm	Số phải thu/nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/bù trừ trong kỳ	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	44,155,184	-	22,161,688	66,316,872
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216,037,527	216,037,527	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	62,053,211	62,053,211	-	-
Thuế khác	-	-	22,115,763	22,115,763
	322,245,922	278,090,738	44,277,451	88,432,635
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	15,358,554,085	15,358,554,085	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115,663,428,849	24,350,295,272	116,033,048,798	23,980,675,323
Thuế thu nhập cá nhân	-	5,283,711,937	5,216,006,764	67,705,173
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	576,146,424	576,146,424	-
Thuế khác	-	4,000,000	4,000,000	-
	115,663,428,849	45,572,707,718	137,187,756,071	24,048,380,496

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

11. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	82,859,852,714	50,225,024,703	133,084,877,417
Điều chỉnh khác	18,201,990,391	2,296,493,571	20,498,483,962
Số dư cuối kỳ	101,061,843,105	52,521,518,274	153,583,361,379
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	79,441,672,866	49,680,038,103	129,121,710,969
Khấu hao trong kỳ	4,150,773,382	(476,920,687)	3,673,852,695
Số dư cuối kỳ	83,592,446,248	49,203,117,416	132,795,563,664
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	3,418,179,848	544,986,600	3,963,166,448
Tại ngày cuối kỳ	17,469,396,857	3,318,400,858	20,787,797,715

12. TĂNG GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	574,105,455	30,321,726,728	30,895,832,183
Tăng trong kỳ	269,910,152	-	269,910,152
Số dư cuối kỳ	844,015,607	30,321,726,728	31,165,742,335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	48,729,240	1,187,803,265	1,236,532,505
Khấu hao trong kỳ	135,824,677	3,072,256,091	3,208,080,768
Số dư cuối kỳ	184,553,917	4,260,059,356	4,444,613,273
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	525,376,215	29,133,923,463	29,659,299,678
Tại ngày cuối kỳ	659,461,690	26,061,667,372	26,721,129,062

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

13. CÁC KHOẢN 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 công ty con	3,010,092,450,000	(7,746,466,857)	2,425,092,450,000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1,915,000,000,000	-	1,915,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510,092,450,000	-	510,092,450,000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	585,000,000,000	(7,746,466,857)	-	-
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 (ii)	255,000,000,000	(2,958,458,080)	255,000,000,000	(2,187,858,088)
	3,265,092,450,000	(10,704,924,937)	2,680,092,450,000	(2,187,858,088)

(i) Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty cổ phần Phát triển S.I

(ii) 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, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Tập đoàn thang máy Thiết bị Thăng Long	12,938,600,000	12,938,600,000	-	-
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	11,707,066,839	11,707,066,839	14,241,830,000	3,933,148,602
Công ty cổ phần đầu tư B&B	8,348,450,815	8,348,450,815	6,529,903,687	-
Công ty cổ phần S-Decoro	3,924,227,247	3,924,227,247	-	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại số 6 Thăng Long	3,406,112,541	3,406,112,541	3,826,634,380	-
Các đối tượng khác	30,877,222,517	30,877,222,517	74,044,241,873	74,044,241,873
	71,201,679,959	71,201,679,959	98,642,609,940	77,977,390,475
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	17,231,294,086	17,231,294,086	43,099,725,198	43,099,725,198

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	VND
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes (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 Riverside	13,737,109,082	4,415,518,439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4,644,720,000	4,644,720,000
Khác	10	
	295,464,591,413	321,766,036,739

Trong đó:

Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	281,727,482,321	317,350,518,300
---	-----------------	-----------------

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	33,287,306,481	82,403,078,600
Trích trước chi phí lãi vay	14,800,000,000	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	488,442,500	1,623,018,080
	48,575,748,981	84,026,096,680

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	388,670,686	528,164,572
Doanh thu cho thuê mặt bằng	3,214,872,780	-
	3,603,543,466	528,164,572
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	10,996,049,551	15,296,301,664
	10,996,049,551	15,296,301,664

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc	265,000,000,000	
Kinh phí bảo trì (i)	51,306,551,880	43,819,690,805
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		6,950,041,121
Các khoản phải trả khác	8,890,353,788	5,601,342,272
	325,196,905,668	56,371,074,198
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5,100,051,194	4,625,000,000
	5,100,051,194	4,625,000,000
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	13,400,000

(i) Phản ánh khoản kinh phí bảo trì cho các căn hộ đã bàn giao thuộc Dự án Sunshine Riverside 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.

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Tăng	Trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		VND	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac	60,000,000,000	60,000,000,000	-	22,000,000,000	38,000,000,000	38,000,000,000	38,000,000,000
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt	-	-	180,000,000,000	-	180,000,000,000	180,000,000,000	180,000,000,000
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	7,001,000,000	7,001,000,000	-	-	-
	60,000,000,000	60,000,000,000	187,001,000,000	29,001,000,000	218,000,000,000	218,000,000,000	218,000,000,000

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021			
Số dư đầu năm	2,500,000,000,000	272,200,400,136	2,772,200,400,136
Tăng vốn trong năm	500,000,000,000	-	500,000,000,000
Lợi nhuận trong năm	-	451,821,731,233	451,821,731,233
Số dư cuối năm	3,000,000,000,000	724,022,131,369	3,724,022,131,369
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022			
Số dư đầu kỳ	3,000,000,000,000	724,022,131,369	3,724,022,131,369
Lợi nhuận trong kỳ	-	88,185,236,900	88,185,236,900
Số dư cuối kỳ	3,000,000,000,000	812,207,368,269	3,812,207,368,269

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

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

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

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1,627,218,600,000	54.24%	1,627,218,600,000	54.24%
Bà Đỗ Thị Định	127,218,600,000	4.24%	127,218,600,000	4.24%
Các cổ đông khác	1,245,562,800,000	41.52%	1,245,562,800,000	41.52%
	3,000,000,000,000	100.00%	3,000,000,000,000	100.00%

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	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

Cổ phiếu phổ thông mệnh giá 10.000VND/cổ phiếu

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

22. DOANH THU

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	97,635,955,443	102,674,560,909
Doanh thu dịch vụ tư vấn	33,925,000,000	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	21,068,235,571	42,359,423,979
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	18,450,230,842	-
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	4,439,785,998	6,291,545,017
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	422,016,000	368,723,823,147
Doanh thu phí quản lý	-	6,529,991,269
Doanh thu bán hàng	-	73,610,339,948
Doanh thu khác	588,350,778	586,793,897
	176,529,574,632	600,776,478,166
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	86,086,024,234	477,928,375,325

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	79,924,179,256	82,139,649,091
Giá vốn cho thuê mặt bằng	17,718,456,649	-
Giá vốn dịch vụ	9,147,199,433	-
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà hỗ trợ khách hàng	4,439,785,998	16,554,902,542
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3,673,852,695	124,323,515,190
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(8,323,179,721)	76,705,445,964
Giá vốn bán hàng	-	72,114,580,670
Giá vốn dịch vụ hoạt động quản lý dự án	-	6,529,991,269
Trích lập bảo hàn công trình	-	1,059,099,420
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(1,170,191,982)
Giá vốn khác	-	150,000,000
	106,580,294,310	378,406,992,164

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	128,187,366,876	130,212,078,057
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	428,878,540,000
Lợi nhuận được chia từ hợp đồng hợp tác đầu tư	-	4,555,706,157
	128,187,366,876	563,646,324,214
Trong đó		
Doanh thu tài chính với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	120,000,000,000	126,507,760,952

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	18,048,151,727	93,492,299,746
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	8,517,066,849	(3,767,599,663)
Chi phí phát hành/ lưu ký trái phiếu	-	36,766,665,815
	26,565,218,576	126,491,365,898

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	38,450,478,535	59,104,513,545
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8,921,198,668	15,863,883,415
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	170,726,197	2,869,951,524
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3,503,057,935	1,445,454,251
- Chi phí khác	1,917,767,249	604,513,035
	52,963,228,584	79,888,315,770
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên bán hàng	-	5,157,195,776
- Chi phí khác	3,570,138,928	5,500,679,252
	3,570,138,928	10,657,875,028

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	24,350,295,272	117,029,808,188
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24,350,295,272	117,029,808,188

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes (Tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Công ty Cổ phần Sunshine AM Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG 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 liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear Công ty TNHH Café's plus Công ty Cổ phần S-Decoro Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake Ngân hàng TMCP Kiên Long Công ty TNHH Dynamic Innovation Công ty Cổ phần Chứng khoán KS Công ty Cổ phần S.I Ông Lê Hoàng Nam	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt Công ty con của Công ty Công ty con của Công ty Công ty con của Công ty Phó Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 4/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		86,086,024,234	103,398,384,056
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes (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 Tập đoàn Xây dựng SCG	Doanh thu chi phí xây dựng	9,281,661	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại	316,512,000	723,823,147
Doanh thu hoạt động tài chính		120,000,000,000	120,000,000,000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	120,000,000,000	120,000,000,000
Mua hàng hóa, dịch vụ		38,680,316,967	51,827,966,012
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 S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	9,293,168,780	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Chi phí thiết bị 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	8,124,731,644
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Thiết bị văn phòng, dịch vụ văn phòng	837,400,000	5,795,190,823
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Dịch vụ phát triển thương hiệu	1,481,481,481	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn, văn phòng phẩm và chi phí voucher thưởng	1,080,804,066	2,328,637,741
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thiết bị thi công xây dựng	-	21,341,937,310
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chi phí điện, nước văn phòng	-	357,694,221
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Chi phí dịch vụ thẻ học mầm non (voucher tặng khách hàng)	-	593,697,000

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan (tiếp theo):

	Nội dung nghiệp vụ phát	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Mua sắm tài sản cố định		169,350,000	16,720,660,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Mua sắm tài sản cố định	169,350,000	7,920,660,000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Mua sắm tài sản cố định	-	8,800,000,000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

	Nội dung số dư	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		439,262,700	589,262,700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439,262,700	589,262,700
Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	1,000,000,000
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		75,076,734	215,016,333
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	-	-
Công ty Cổ phần Quản lý và 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 TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583,698
Người mua trả tiền trước		281,727,482,321	317,350,518,300
Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh S-Homes (Tên cũ: Công ty Cổ phần Sunshine Homes)	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	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

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 (tiếp theo)

	Nội dung số dư	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		17,231,294,086	43,099,725,198
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 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 dự án	3,924,227,247	-
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ UNICLOUD	Chi phí phải trả dịch vụ	1,600,000,000	-
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 Tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị	-	5,943,235,555
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	-	150,100,000
Phải trả ngắn hạn khác		-	13,400,000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	-	13,400,000

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	4,612,143,049	5,264,684,816
Ban Tổng Giám đốc		
Bà Đỗ Thị Định	1,538,949,488	1,543,650,326
Ông Phan Ích Long	1,062,400,000	1,205,789,102
Bà Nguyễn Thủy Nguyên	1,260,407,097	597,532,530
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	



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 01 tháng 01 năm 2023

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng quý 4/2022 này