KSFinance

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2021

# NÓI THỰC
# LÀM THỰC
# TẠO RA GIÁ TRỊ THỰC

# MỤC LỤC


01 **THÔNG TIN CHUNG** 5
- Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị 6
- Về chúng tôi 8
- Sự hiện diện của chúng tôi 9
- Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 10
- Lịch sử hình thành và phát triển 12
- Điểm nhấn 2021 15
- Thông tin tài chính cơ bản 19

02 **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ** 21
- Hồ sơ năng lực Hội đồng quản trị 22
- Môi trường kinh doanh 26
- Tuân thủ pháp luật 28
- Các rủi ro và Quản trị rủi ro 29
- Báo cáo Hội đồng quản trị 33
- Báo cáo Ban kiểm soát 44
- Chính sách Quan hệ nhà đầu tư 50

03 **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** 55
- Hồ sơ năng lực Ban Tổng Giám đốc 56
- Tình hình hoạt động đầu tư và SXKD năm 2021 59
- Tình hình tài chính 62
- Đánh giá công tác quản lý điều hành và tổ chức quản lý 67

04 **PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG** 97
- Thông điệp Phát triển bền vững 98
- Các định hướng phát triển bền vững 99
- Các chỉ tiêu Phát triển bền vững 100

05 **BÁO CÁO TÀI CHÍNH** 105


## 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 |
| TGĐ | 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

Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị
Về chúng tôi
Sự hiện diện của chúng tôi
Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
Lịch sử hình thành và phát triển
Điểm nhấn 2021
Thông tin tài chính cơ bản

# Thông điệp từ Chủ tịch HĐQT

**Kính thưa Quý cổ đông,**

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,**

Năm 2021, nền kinh tế toàn cầu diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, đồng thời tình hình chính trị thế giới có nhiều biến động khó lường. Một mặt, diễn biến căng thẳng giữa Nga và Ucraina tiếp tục leo thang, mặt khác xung đột thương mại Mỹ - Trung vẫn tiếp diễn. Điều này dẫn đến xu hướng di dời toàn bộ hoặc một phần hoạt động sản xuất khỏi Trung Quốc của các công ty và tập đoàn Mỹ càng trở nên rõ nét.

Nền kinh tế nước ta năm 2021 tiếp tục phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh bùng phát mạnh của làn sóng dịch Covid-19 lần thứ 4 cùng các đợt phong tỏa nghiêm ngặt, giãn cách kéo dài đã ảnh hưởng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế. Tuy nhiên, nhờ chính sách phòng chống dịch bệnh kịp thời, quyết liệt cùng sự tập trung cao độ, GDP năm 2021 của Việt Nam ước tính vẫn tăng 2,58% so với cùng kỳ năm 2020. Đây là một thành công lớn của nước ta trong công tác vừa phòng chống dịch bệnh vừa duy trì sản xuất kinh doanh.

Đối với riêng lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản, thị trường bất động sản năm 2021 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 2022, Hội đồng quản trị Công ty kỳ vọng thị trường bất động sản nhà ở sẽ được phục hồi trở lại do nguồn cầu được thúc đẩy mạnh mẽ, mặt bằng lãi suất vay mua nhà của các ngân hàng hiện vẫn đang duy trì ở mức thấp. Bên cạnh đó, bất động sản nghỉ dưỡng cũng được kỳ vọng phát triển mạnh nhờ chiến dịch tiêm chủng vaccine và sự hồi phục của lĩnh vực du lịch.

Những tác động nặng nề từ dịch bệnh Covid-19 đã cho thấy kinh tế số và công nghệ tài chính là con đường tốt nhất giúp chúng ta đi thật nhanh, vươn xa và bền vững. Năm 2021, ngoài vai trò là chủ đầu tư, nhà phát triển và phân phối bất động sản, KSF đã đánh dấu bước đột phá của mình khi mở rộng sang lĩnh vực công nghệ - tài chính, tiên phong mang đến các sản phẩm bất động sản cao cấp tích hợp công nghệ 4.0 hiện đại và các giải pháp tài chính ưu việt.

KSF thực hiện mục tiêu kế hoạch năm 2021 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 HĐQT, Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã phát huy vị thế và năng lực khác biệt. Năm 2021, KSF đã đạt được những kết quả đáng ghi nhận như sau:

- Doanh thu thuần hợp nhất ghi nhận 1.241,5 tỷ đồng, đạt 85,68% so với năm trước;
- Lợi nhuận sau thuế ghi nhận hơn 415,5 tỷ đồng, tăng 57,86% so với năm 2020;
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) đạt 3,43%;
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 13,60%;
- KSF thực hiện thành công IPO 50.000.000 cổ phiếu tới cộng đồng nhà đầu tư, nâng vốn điều lệ Công ty lên 3.000 tỷ, đồng thời cổ phiếu KSF chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội từ ngày 06/10/2021;
- Công ty đã thực hiện M&A thành công đối với Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, mở rộng lĩnh vực kinh doanh của KSF về tài chính chứng khoán.

**Quý vị cổ đông thân mến,**

Năm 2022 sẽ mở ra một chặng đường mới của công nghệ 4.0, công nghệ số hóa tài chính – bất động sản, đây sẽ là chặng đường thực hiện chiến lược đổi mới với những thách thức mới. 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 CBNV KSF sẽ có thêm động lực đi trên con đường đó, con đường dẫn đến thành công và phát triển vững bền.

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 - Tài chính quốc gia, cung cấp cho thị trường những dự án bất động sản đẳng cấp mang thương hiệu KSFinance, những tòa tháp tài chính với thiết kế biểu tượng – nơi quy tụ của các tập đoàn, tổ chức tài chính hàng đầu, song hành đó là những dịch vụ tài chính, đầu tư sinh lời an toàn, hiệu quả. 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 sải bước trong chiến lược khẳng định vị thế, vươn tầm thương hiệu.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông đã luôn tin tưởng và gắn bó với Công ty.

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

Trân trọng.

Chủ tịch Hội đồng quản trị.

**Đỗ Anh Tuấn**

## VỀ CHÚNG TÔI

**KSFinance (tiền thân là CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng) với khát vọng trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản - Công nghệ tài chính, tiên phong mang đến các sản phẩm bất động sản cao cấp tích hợp công nghệ 4.0 hiện đại, các giải pháp tài chính thông minh, ưu việt cùng sứ mệnh định hình và thúc đẩy tương lai ngành Bất động sản - Tài chính quốc gia; cung cấp cho thị trường những sản phẩm, dịch vụ chất lượng chuẩn quốc tế; Nâng cao chất lượng cuộc sống bằng các giải pháp công nghệ sáng tạo, đột phá.**

| | |
|---|---|
| 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 |
| Email | info@ksf.vn |
| Website | https://ksf.vn/ |
| Logo | KSFinance |
| 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 chính | Hệ sinh thái của KSFinance gồm Đầu tư phát triển bất động sản và phân phối bán hàng, Phát triển hệ thống trung tâm tài chính (Financial Hub), Công nghệ tài chính (Fintech) và Hợp tác đầu tư.<br>• *Hoạt động Đầu tư phát triển bất động sản và phân phối bán hàng:* KSFinance tập trung đầu tư và phân phối, cho thuê các dự án bất động sản có giá trị tiềm năng cao, kiến tạo không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0 và hệ sinh thái tiện ích có thể kể đến như dự án Sunshine Heritage Mũi Né – Siêu dự án nghỉ dưỡng giải trí 6*, dự án Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Crystal River, Sunshine Golden River, Sunshine Riverside,...<br>• *Phát triển hệ thống trung tâm tài chính (Financial Hub):* KSFinance tiên phong kiến tạo và phát triển chuỗi các Trung tâm tài chính (Financial Hub) trong tương lai tại các thủ phủ kinh tế theo trục Bắc – Trung – Nam theo mô hình văn phòng "All in one". 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, định chế tài chính trong nước và quốc tế, cùng hệ thống chuỗi văn phòng hạng A+, khách sạn 5 sao hạng sang, các TTTM quốc tế và không gian lưu trú cao cấp dành riêng cho giới doanh nhân toàn cầu.<br>• *Công nghệ tài chính và Hợp tác đầu tư:* Với khát khao chinh phục thị trường đầu tư tài chính bằng trí tuệ và sức mạnh công nghệ, KSFinance phát triển ứng dụng KSFinance App gồm các tiện ích như: KSTrading – tiện ích đầu tư chứng khoán online, Digital Bank – giải pháp ngân hàng số thuận tiện, an toàn, KSInvest – đầu tư sinh lời thông qua các dự án bất động sản và các ứng dụng khác như KSHomes, KSSecurities, KSInsurance, KSFinancialHub, ... Với công nghệ Open API tích hợp chuyển kênh đầu tư một chạm trên ứng dụng và trợ lý ảo hỗ trợ khách hàng mọi lúc mọi nơi, đem đến cho khách hàng trải nghiệm hoàn hảo nhất. |

## 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 City Sài Gòn, Sunshine Golden River, Sunshine Crystal River, Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né.

# TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN

Trở thành tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực Bất động sản - Công nghệ tài chính, tiên phong mang đến các sản phẩm bất động sản cao cấp tích hợp công nghệ 4.0 hiện đại, các giải pháp tài chính thông minh, ưu việt.

## SỨ MỆNH

Định hình và thúc đẩy tương lai ngành Bất động sản - Tài chính quốc gia; Cung cấp cho thị trường những sản phẩm, dịch vụ chất lượng chuẩn quốc tế; Nâng cao chất lượng cuộc sống bằng các giải pháp công nghệ sáng tạo, đột phá.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- **Tiên phong:** Nắm giữ vai trò số 1 trong việc áp dụng công nghệ 4.0 vào các lĩnh vực bất động sản và tài chính.
- **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.
- **Hiệu quả:** 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.

# LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance 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 với vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6 tỷ đồng. 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:

## 2015

- Công ty thành lập và hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần với vốn điều lệ là 6 tỷ đồng.
- Mảng hoạt động kinh doanh chính là lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh bất động sản.

## 2016

- Công ty tăng vốn điều lệ lên 223 tỷ đồng.
- KSF – chủ đầu tư dự án - 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

- Công ty tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.
- Dự án Sunshine Riverside được thi công và triển khai xây dựng.

## 2018

- Công ty hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 2.500 tỷ đồng. Việc tăng vốn điều lệ nhằm mục đích thanh toán chi phí cho các nhà thầu/nhà cung cấp phục vụ triển khai thi công hoàn thiện dự án Sunshine Riverside; Hợp tác, đầu tư, tìm kiếm, thực hiện và phát triển dự án bất động sản, đầu tư mở rộng thêm quỹ đất, góp vốn, mua cổ phần/phần vốn góp tại các tổ chức khác là CTCP Đầu tư Phát triển Smart và CTCP Sunshine Sky Villa.
- KSF với vai trò là công ty mẹ của Công ty TNHH Dynamic Innovation (chủ đầu tư dự án) đã cùng tập đoàn Sunshine ra mắt dự án Sunshine City Sài Gòn (Trung tâm Quận 7, TP. Hồ Chí Minh), với dòng sản phẩm căn hộ thông minh cao cấp lần đầu tiên có mặt tại thị trường TP. Hồ Chí Minh.

## 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 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.

## 4.0 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 tài chính – 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 Tạp 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 đồi Hòn Rơm – Mũi Né.

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

# ĐIỂM NHẤN 2021

## SỰ KIỆN

**DOANH THU THUẦN:** **1.241,5** tỷ đồng, đạt **85,68%** so với năm 2020;
Lợi nhuận sau thuế ghi nhận **415,5** tỷ đồng, tăng **57,86%** so với năm 2021;

**LĨNH VỰC ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN:** KSF 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 City Sài Gòn: Dự án Sunshine City Sài Gòn tọa lạc tại đường Phú Nhuận, P. Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh – Liền 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. Với tổng diện tích 42.548,8 m2, dự án là quần thể 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 26 đến 38 tầng với tổng số căn hộ là 3.748 căn. Dự án mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn;
- Sunshine Crystal River: tọa lạc tại Khu đô thị Nam Thăng Long, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, TP Hà Nội với tổng diện tích: 50.850 m2, dự án gồm 5 tòa chung cư cao 40 tầng và khu biệt thự thấp tầng với 452 căn sky villas 498 căn Duplex, khoảng 54 căn Shophouse, 24 biệt thự đơn lập, 36 biệt thự song lập.
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;

- Sunshine Golden River: tọa lạc tại Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP.Hà Nội, với tổng diện tích 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. Tổng mức vốn đầu tư khoảng 2.300 tỷ đồng.
  Dự án vừa là không gian chung lý tưởng để đại gia đình thêm gắn kết, vừa đảm bảo sự riêng tư cần thiết của mỗi thành viên. Dự án cũng có những những tiện ích hữu ích dành cho giới doanh nhân thành đạt như sân tập golf trên cao, Cigar Lounge đẳng cấp,...

- Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né: Hiện nay KSF sở hữu 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I và 7,29 % cổ phần tại CTCP Thiên Hải lần lượt là chủ đầu tư của hai dự án Sân Golf Hòn Rơm và Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng Hòn Rơm. Đây 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.

**LĨNH VỰC CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH:** ra mắt ứng dụng "All in one" KSFinance App. Ứng dụng nhận được sự quan tâm rộng rãi, tính tới nay đã có gần 34.000 lượt tải về và hơn 390.000 lượt truy cập;

Ngày 25/08/2021: Thực hiện IPO thành công 50.000.000 cổ phiếu KSF tới cộng đồng nhà đầu tư. Theo đó, vốn điều lệ Công ty tăng lên 3.000 tỷ đồng;

Ngày 06/10/2021: 300.000.000 cổ phiếu KSF chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngay trong phiên giao dịch đầu tiên, cổ phiếu KSF tăng kịch trần 30% lên mức 46.800 đồng/cổ phiếu, vốn hóa thị trường của Công ty đã đạt mức 14.040 tỷ đồng, tương đương hơn 610 triệu USD;

Ngày 22/11/2021: M&A thành công đối với Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, mở rộng lĩnh vực kinh doanh của KSF về tài chính chứng khoán.

## GIẢI THƯỞNG

Giải thưởng công nhận đặc biệt cho giải pháp tài chính thông minh Việt Nam 2021 – Special Recognition Awards for Smart Finance Solution Vietnam 2021 cho KSF Group;

Giải thưởng "Trung tâm tài chính có kiến trúc mang tính biểu tượng Việt Nam 2021 – Best Financial Hub Iconic Design Vietnam 2021" cho dự án KSFinance Hà Nội;

Dự án Sunshine Heritage Mũi Né thuộc tổ hợp Dự án Sân Golf Hòn Rơm và Dự án Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né do KSF đầu tư, phát triển đạt giải thưởng "Dự án biệt thự nghỉ dưỡng hướng biển có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam 2021".

# THÔNG TIN TÀI CHÍNH CƠ BẢN

| Chỉ tiêu | Đơn vị | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| **Kết quả hoạt động kinh doanh** | | | |
| Doanh thu thuần | Tỷ đồng | 1.448,98 | 1.241,49 |
| Lợi nhuận sau thuế | Tỷ đồng | 263,21 | 415,5 |
| EPS | Tỷ đồng | 807 | 1.374 |
| **Bảng cân đối kế toán** | | | |
| Tổng tài sản | Tỷ đồng | 11.185,53 | 10.278,66 |
| Vốn chủ sở hữu | Tỷ đồng | 1.882,14 | 6.245,50 |
| **Chỉ tiêu tài chính chủ yếu** | | | |
| ROE | | 9,39% | 13,60% |
| ROA | | 2,50% | 3,43% |

# 02

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hồ sơ năng lực Hội đồng quản trị
Môi trường kinh doanh
Tuân thủ pháp luật
Các rủi ro và Quản trị rủi ro
Báo cáo Hội đồng quản trị
Báo cáo Ban kiểm soát
Chính sách Quan hệ nhà đầu tư

# HỒ SƠ NĂNG LỰC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị là những người đại diện cho cổ đông để hoạch định các chiến lược, kế hoạch cho Công ty. Hội đồng Quản trị Công ty luôn sát cánh với Ban điều hành Công ty để có những chỉ đạo kịp thời, hợp lý đem lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông

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

## Ông Đỗ Anh Tuấn

Chủ tịch HĐQT

### CÁC CHỨC VỤ NẮM 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
- Phó Tổng giám đốc – Ngân hàng TMCP Kiên Long
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng SCG

### 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 HĐTV |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 04/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine 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 08/2020 đến 04/2021 | Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại Sunshine Tech | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 10/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 03/2021 đến 08/2021 | Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 06/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 09/2021 đến nay | 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 |





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 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. 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, Kế toán trưởng theo đề nghị của Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

| | |
|---|---|
| **Ngày tháng năm sinh** | 26/12/1983 |
| **Trình độ chuyên môn** | Cử nhân Học viện Tài chính |

## Bà Đỗ Thị Định

Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

### CÁC CHỨC VỤ NẮM 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 Sunshine 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 - Công ty Cổ phần Thiên Hải
- 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 HĐTV - Công ty TNHH Đầu tư Big Gain

### 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 nay | Công ty Cổ phần Sunshine 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 nay | Công ty Cổ phần Sunshine 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 | Chủ tịch HĐQT |
| 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 KSFinance | 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 nay | 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 nay | Công ty TNHH Đầu tư Big Gain | Chủ tịch HĐTV |

## 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

### 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<br>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 Sunshine Homes | Trưởng Ban Kỹ thuật |
| Từ 07/2020 đến 05/2021 | Công ty Cổ phần 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 |

## 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

Thành viên HĐQT/Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet
Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Sunshine Homes
TV HĐQT độc lập - Công ty cổ phần Tập đoàn công nghệ Unicloud





### 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 12/2018 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ VietNet | Thành viên HĐQT/Giám đốc |
| Từ 05/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine 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

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

| THỜI GIAN | ĐƠN VỊ CÔNG TÁC | CHỨC VỤ |
|---|---|---|
| TTừ 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 |

# MÔI TRƯỜNG KINH DOANH

## BỨC TRANH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021

### Thị trường bất động sản năm 2021: Thách thức tạo ra cơ hội

Năm 2021, nền kinh tế toàn cầu diễn ra trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, đồng thời tình hình chính trị thế giới có nhiều biến động khó lường. Một mặt, diễn biến căng thẳng giữa Nga và Ukraine tiếp tục leo thang, mặt khác xung đột thương mại Mỹ - Trung vẫn tiếp diễn. Điều này dẫn đến xu hướng di dời toàn bộ hoặc một phần hoạt động sản xuất khỏi Trung Quốc của các công ty và tập đoàn Mỹ càng trở nên rõ nét.

Nền kinh tế Việt Nam năm 2021 tiếp tục phải đối diện với nhiều khó khăn, thách thức trong bối cảnh bùng phát mạnh của làn sóng dịch bệnh Covid-19 lần thứ 4 cùng các đợt phong tỏa nghiêm ngặt, giãn cách kéo dài đã tác động đến mọi lĩnh vực đời sống - kinh tế - xã hội.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2021 ước tính tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước. Dù là mức tăng trưởng thấp nhất trong 10 năm qua nhưng với những tác động nặng nề của dịch bệnh, đây được coi là thành công lớn trong công tác vừa phòng chống dịch bệnh vừa duy trì sản xuất kinh doanh của nước ta. Bình quân năm 2021, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 1,84% so với năm 2020, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản 12 tháng tăng 0,81%.

Trong bối cảnh các công ty, tập đoàn Mỹ di dời một phần hoặc toàn bộ hoạt động sản xuất khỏi Trung Quốc, Việt Nam được đánh giá là điểm đến đầu tư an toàn, cụ thể tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) năm 2021 của nước ta đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Giai đoạn năm 2014 – 2018, thị trường bất động sản bùng nổ mạnh mẽ tại các thành phố lớn, đà tăng này bị chững lại trong năm 2019 - 2020 do tình trạng siết tín dụng bất động sản và ngừng cấp phép các dự án mới ở hai thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh. Khi bức tranh tổng thể của ngành bất động sản vẫn còn chưa rõ ràng với những mảng sáng tối đan xen thì đại dịch Covid-19 bùng phát khiến thị trường trở nên trầm lắng. Việc triển khai các dự án bị ảnh hưởng nặng nề, việc huy động vốn, kế hoạch tài chính và dòng tiền của các chủ đầu tư bị hạn chế, mặt khác từ nguồn cung mới đến sức mua đều giảm so với năm 2020.

Tại thị trường Hà Nội – nơi tập trung các dự án của KSF, đối với mảng bất động sản nhà ở, nguồn cung căn hộ mới trong Quý 4 năm 2021 giảm 26,6% so với cùng kỳ xuống còn 5.328 căn, dẫn đến lượng giao dịch giảm 33,4% còn 5.920 căn. Nguồn cung mới nhà liền thổ tăng 14,5% so với cùng kỳ lên 593 căn trong Quý 4 năm 2021. Ước tính cả năm 2021, có khoảng 17.000 căn hộ mở bán, giảm 7% theo năm. Đây là năm thứ hai liên tiếp, Hà Nội ghi nhận nguồn cung mở bán mới giảm do tác động của dịch Covid-19.

### Bất động sản năm 2022: Sẵn sàng thay đổi, sẵn sàng thích ứng

Theo các chuyên gia nhận định, về cơ bản, thị trường bất động sản sẽ phụ thuộc vào tình hình kiểm soát dịch bệnh và phát triển kinh tế nói chung. Với chủ trương của Nghị quyết 128/2021/NQ-CP về linh hoạt thích ứng và an toàn phòng chống dịch, mức độ phục hồi được kỳ vọng rất khả quan. Dự báo trong năm 2022, thị trường bất động sản sẽ có những dấu hiệu tích cực hơn so với năm 2021 cả về nguồn cung mới lẫn sức mua.

Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2022 với con số lên đến 6 - 6,5%, đi kèm với kiểm soát lạm phát ở mức phù hợp để thúc đẩy phát triển. Bên cạnh đó, Chính phủ cũng ban hành nhiều chính sách về đầu tư công, các gói giải ngân dự án hạ tầng giao thông là yếu tố trực tiếp tác động đến thị trường bất động sản. Đây chính là yếu tố tác động tích cực cho lĩnh vực xây dựng - bất động sản phục hồi.

Xét về dài hạn, Việt Nam đang có một nền tảng phát triển vững chắc từ yếu tố cơ cấu dân số. Cụ thể, tính đến cuối năm 2021, dân số Việt Nam đạt khoảng 98,51 triệu người, đứng thứ ba trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia và Philippines) và đứng thứ 15 trên thế giới. Dân số Việt Nam trẻ (độ tuổi trung bình là 32 tuổi) và đang trong thời kỳ dân số vàng, số dân đang trong độ tuổi lao động cao. Theo Ngân hàng Thế giới (World Bank), thời kỳ dân số vàng tại Việt Nam bắt đầu từ năm 2006 và được dự kiến sẽ kéo dài tới 2033. Do đó, nhu cầu về nhà ở sẽ có xu hướng tăng cao.

Thêm vào đó, xu hướng đô thị hóa cũng thúc đẩy nhu cầu nhà ở. So với các nước trong khu vực như Malaysia, Indonesia, Philippines, Trung Quốc, Việt Nam còn rất nhiều dư địa cho việc mở rộng đô thị khi mới, chỉ khoảng trên 1/3 dân số Việt Nam sống ở các khu vực đô thị, khá thấp so với các nước khác trong khu vực. Trong 10 năm tới, theo World Bank dự báo dân số đô thị Việt Nam dự phóng tăng trưởng trung bình 2,6%/năm, đứng thứ ba trong các quốc gia ASEAN. Tới năm 2039, sẽ có trên 50% dân số Việt Nam sống tại các đô thị và lên tới 57,3% trong năm 2050. Sự di dân kết hợp với tăng trưởng dân số tự nhiên tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở tại các đô thị như Hà Nội và TP.HCM. Mặt khác, quy mô hộ gia đình ngày càng giảm cũng đem đến cho thị trường nhà ở nguồn cầu mới.

## VỊ THẾ CỦA KSF

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. Công ty hiện tại đã và đang có kế hoạch triển khai hàng loạt những dự án bất động sản khác có quy mô lớn như Sunshine City Sài Gòn, Sunshine Golden River, Sunshine Crystal River... Tổng tài sản hợp nhất tính đến 31/12/2021 của KSF đạt 10.278,7 tỷ đồng, vốn điều lệ là 3.000 tỷ đồng. So với các công ty trong ngành Bất động sản, quy mô vốn và tài sản của Công ty ở mức trung bình ngành do đa phần các dự án đang trong giai đoạn bắt đầu triển khai.

*Lợi thế về vị trí của các dự án:* 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. Những khu vực dự án này hầu hết đều có dân cư tập trung với mật độ dân số đông, cơ sở hạ tầng hoàn thiện và thuận lợi bao gồm trường học, bệnh viện, dễ dàng kết nối với các khu vực khác trong của thành phố.

*Chất lượng xây dựng:* KSF hợp tác với những nhà thầu uy tín, có kinh nghiệm trên thị trường để đảm bảo các sản phẩm nhà ở có chất lượng xây dựng và độ hoàn thiện tốt.

*Đội ngũ quản lý tay nghề cao, giàu kinh nghiệm:* Đội ngũ CBNV KSF giỏi về chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm, đồng thời có khả năng phát triển và quản lý dự án, quản trị tài chính tốt. KSF luôn hướng đến xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động - nơi mỗi CBNV có thể phát huy tối đa năng lực của mình để từ đó tạo nên những kiệt tác bất động sản, những dịch vụ thời thượng, đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng.

# 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 TGĐ 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 2021, 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.

# CÁC RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

## NGUYÊN TẮC 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.

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.

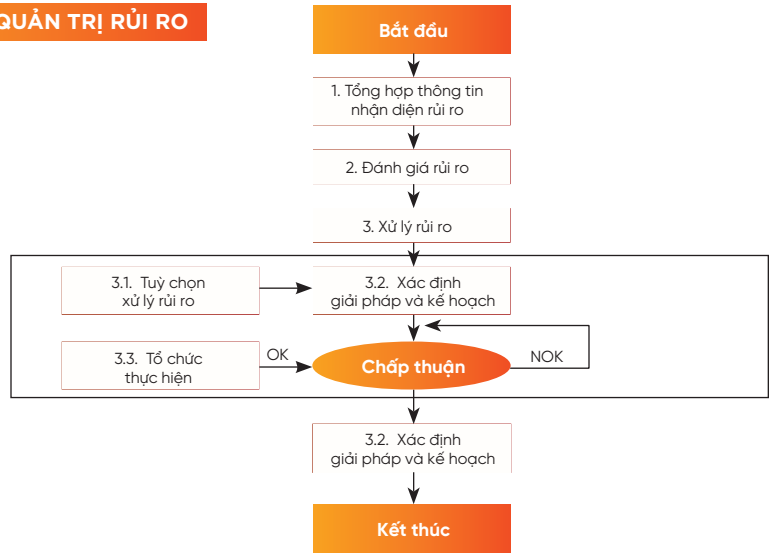
Hệ thống quản trị rủi ro bao gồm các bộ phận và nhân sự phục vụ công tác quản trị rủi ro, được tích hợp trong cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành của Công ty, vận hành song song, phù hợp với quy mô và phạm vi hoạt động của Công ty.
Các chính sách và quy trình quản trị rủi ro được thực hiện liên tục,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

## MỤC TIÊU QUẢN TRỊ RỦI RO

KSF hướng đến việc kiểm soát rủi ro để nắm bắt những cơ hội đột phá. Công tác QTRR 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 QTRR trong toàn tổ chức để mỗi nhân viên là một chủ sở hữu và thực hành QTRR.

## QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



# 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 2021 tăng 2,58% so với năm trước, tuy là mức tăng thấp nhất trong 10 năm qua nhưng trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế – xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam trong giai đoạn vừa phòng chống dịch bệnh vừa duy trì sản xuất kinh doanh.

Bình quân năm 2021, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 1,84% so với năm 2020, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016. Lạm phát cơ bản 12 tháng tăng 0,81%.

Dịch Covid-19 dần được kiểm soát trong nước, bên cạnh đó, việc ký kết 3 Hiệp định mậu dịch tự do (FTA) quan trọng gồm Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Liên minh châu Âu (EVFTA), Hiệp định Đối tác Kinh tế toàn diện khu vực (RCEP) và FTA với Vương Quốc Anh, Việt Nam đang từng bước hội nhập sâu và rộng vào các chuỗi cung ứng toàn cầu. Hoạt động thu hút vốn FDI năm 2021 của Việt Nam (bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài) đã đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Thị trường bất động sản năm 2021 tuy có phần kém sôi động bởi các yếu tố vĩ mô, tuy nhiên được kỳ vọng sẽ phục hồi nhanh chóng vào năm 2022 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 ĐẶC THÙ NGÀNH**

Hệ sinh thái của KSFinance gồm Đầu tư phát triển bất động sản và phân phối bán hàng, Phát triển hệ thống trung tâm tài chính (Financial Hub), Công nghệ tài chính (Fintech) và Hợp tác đầu tư, mỗi lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh đều có những rủi ro đặc thù khác nhau.

**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. 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:*** Công ty luôn nghiên cứu kĩ các văn bản pháp lý liên quan đến từng dự án trước khi thực hiện.

**Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng**

Đây là rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất vốn hạn chế lại đang ngày càng bị thu hẹp, đặc biệt tại các đô thị lớn. Đối với đất quy hoạch cho các dự án bất động sản đang được sử dụng, khai thác bởi dân cư, công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp, kéo dài và tiềm ẩn nhiều tranh chấp pháp lý. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định và có giá trị lớn, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

Biện pháp quản trị: 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 tối đa 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 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.

**Đối với lĩnh vực Công nghệ tài chính (Fintech):**

Fintech là khái niệm khá mới mẻ đối với thị trường Việt Nam, tuy nhiên những năm gần đây, cùng với sự phát triển của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0, ngày càng nhiều người tiêu dùng sử dụng các sản phẩm, dịch vụ từ Fintech.

Với khát khao chinh phục thị trường đầu tư tài chính bằng trí tuệ và sức mạnh công nghệ, KSF thiết lập và vận hành hệ sinh thái tài chính số hoàn hảo, đáp ứng đầy đủ nhu cầu tài chính của khách hàng bao gồm các dịch vụ: Chứng khoán, Ngân hàng, Bảo hiểm, Đầu tư, Vay tiêu dùng,... tích hợp chỉ trên một nền tảng, một tài khoản và một ứng dụng KSFinance duy nhất, nhằm tối ưu hóa dòng tiền cho khách hàng cá nhân và tổ chức doanh nghiệp.

Năm 2021, KSF đánh dấu bước chuyển mình đột phá khi mở rộng sang lĩnh vực Fintech. Sự bùng nổ các sản phẩm, dịch vụ Fintech những năm trở lại đây đã đặt ra không ít thách thức, rủi ro cần được kiểm soát chặt chẽ:

- Thứ nhất, hành lang pháp lý chưa đầy đủ, nhất là đối với những lĩnh vực công nghệ mới. Thời gian cập nhật, sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật còn chậm so với tốc độ phát triển nhanh chóng mặt của công nghệ.
- Thứ hai, cơ sở hạ tầng công nghệ của Việt Nam chưa đáp ứng yêu cầu của sự phát triển công nghệ cao, đặc biệt là công nghệ bảo mật.
- Thứ ba, ý thức của người tiêu dùng sản phẩm Fintech còn hạn chế, đôi khi tạo ra những "lỗ hổng bảo mật". Người dùng chưa thực sự ý thức trong việc bảo mật những thông tin cá nhân như họ và tên, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu, địa chỉ, ngày tháng năm sinh, số tài khoản... Điều này làm gia tăng mạnh nguy cơ ảnh hưởng đến tài khoản của chính người tiêu dùng cũng như các tổ chức tài chính.

***Biện pháp quản trị:*** KSF xây dựng mô hình kinh doanh, mô hình quản trị bền vững, xây dựng hệ sinh thái 4.0 liên kết chặt chẽ từ dịch vụ nhà ở, trường học, tiện ích mua sắm thanh toán, dịch vụ ngân hàng tài chính,... Đồng thời, KSF thiết kế các siêu ứng dụng thông minh, thân thiện người dùng với biện pháp bảo mật cao trên các nền tảng SLiving IoT Platform (Nền tảng công nghệ kiến tạo hệ sinh thái Smart Living trong các dự án Bất động sản), Big Data Center (Trung tâm dữ liệu lớn), Call Center (Trung tâm quản trị và chăm sóc hệ thống bán hàng trong nền tảng công nghệ), Trợ lý ảo tài chính hoàn hảo, tích hợp công nghệ mở Open API.

**c. RỦI RO PHÁP LUẬT**

KSF chịu sự tác động và chi phối của hệ thống pháp luật trong nước như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,...

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: Hiện nay, Công ty quản trị và giảm thiểu rủi ro phụ thuộc vào các thay đổi luật pháp bằng cách thường xuyên theo sát việc dự báo, dự thảo các luật mới. Đồng thời, định kỳ, Công ty tổ chức các buổi đào tạo về chủ đề: "Pháp luật với hoạt động của Công ty đến Ban lãnh đạo và từng cán bộ công nhân viên trong Công ty để hạn chế những rủi ro luật pháp trong hoạt động.

**d. RỦI RO BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU**

Là Công ty niêm yết trên sàn HNX với mã cổ phiếu KSF, các cổ đông của Công ty và Công ty sẽ chịu rủi ro về biến động giá cổ phiếu. Ngoài các yếu tố thuộc về nội tại doanh nghiệp như tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, nhiều yếu tố bên ngoài khác như các yếu tố thuộc về kinh tế vĩ mô, thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, các sự kiện khác không lường trước được có thể ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến giá cổ phiếu. Giá cổ phiếu sụt giảm mạnh có thể ảnh hưởng đến thương hiệu, uy tín và việc huy động vốn của Công ty, đồng thời gây thiệt hại cho cổ đông của Công ty.

Biện pháp quản trị: Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng công tác công bố thông tin và quan hệ nhà đầu tư. Việc công bố thông tin công khai, minh bạch sẽ giảm thiểu ảnh hưởng của các yếu tố các đến giá cổ phiếu KSF cũng như tạo dựng được niềm tin của các nhà đầu tư.

**e. RỦI RO KHÁC**

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt.... Đây là những rủi ro bất khả kháng và ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

Năm 2021, dịch Covid-19 lan rộng đã có những ảnh hưởng nặng nề trên toàn thế giới, tác động không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại trên phạm vi toàn cầu. Các kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2021 cũng đã phải đối mặt với những rủi ro đó.

Biện pháp quản trị: Công ty thường xuyên chủ động cập nhật diễn biến tình hình dịch bệnh, thiên tai, đồng thời lên các kịch bản ứng phó, tuyên truyền tới các CBNV kiến thức phòng chống, đảm bảo sức khỏe, an toàn sản xuất kinh doanh.

# BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## BỘ MÁY QUẢN TRỊ ĐIỀU HÀNH

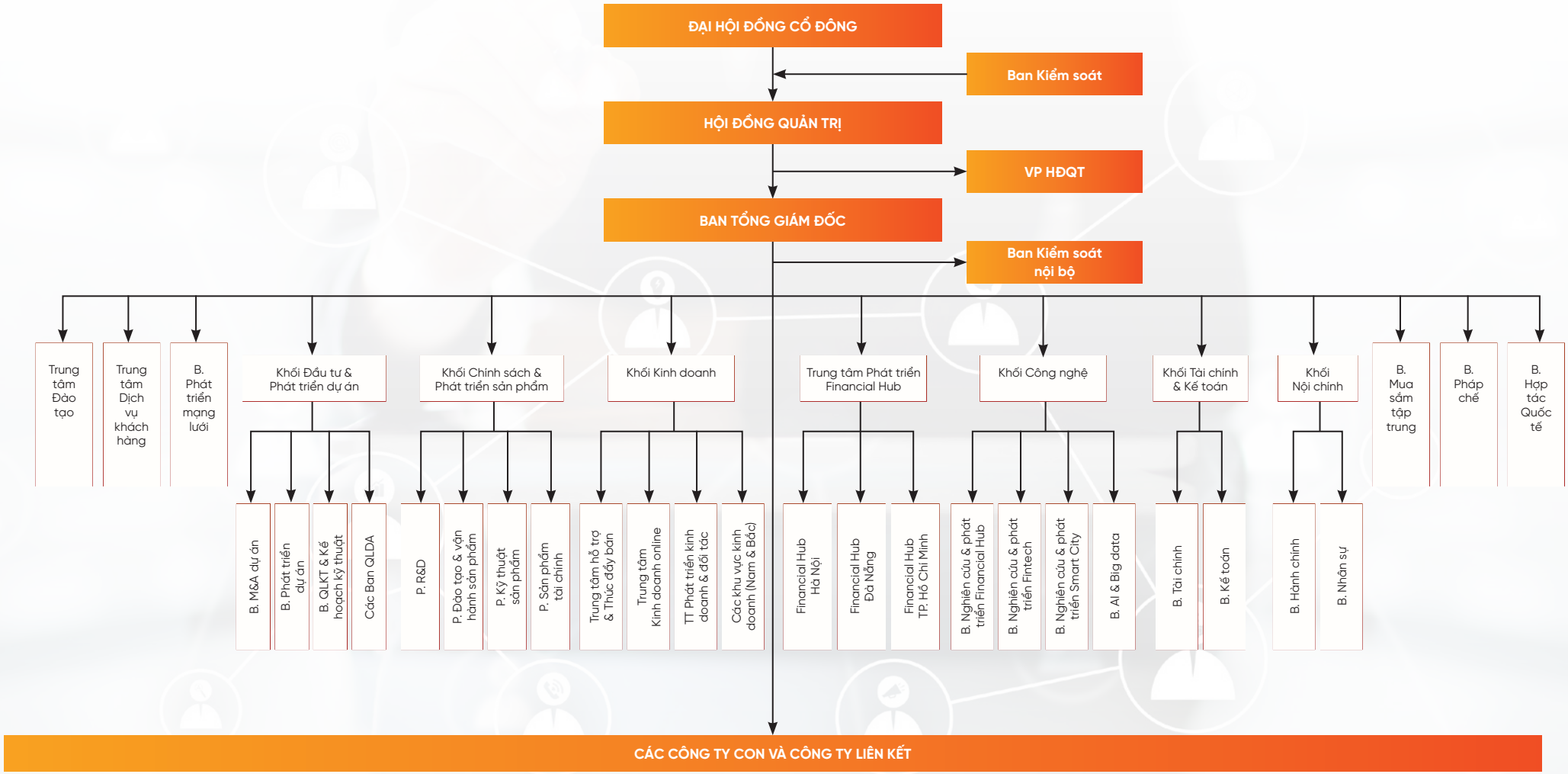
Công ty áp dụng mô hình quản trị theo điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, bao gồm ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS và TGĐ. Trong đó, ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định những vấn đề được Luật pháp, Điều lệ và Quy chế QTCT quy định. Tất cả các cổ đông phổ thông đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ và có 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 TGĐ. BKS có chức năng giám sát HĐQT, Ban TGĐ trong việc quản lý và điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ trong thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Năm 2021 có thể nói là năm bứt phá của KSF khi thực hiện chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng và niêm yết cổ phiếu trên HNX. Bên cạnh đó, tháng 08/2021 Công ty thực hiện đổi tên từ CTCP Đầu tư Xây dựng Phú Thượng thành CTCP Tập đoàn KSFinance – bước đầu đánh dấu sự chuyển mình sang lĩnh vực Công nghệ tài chính. Trong năm 2021 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 - Công nghệ tài chính.

**Những thay đổi trong cơ cấu Ban kiểm soát, Ban Điều hành năm 2021**

| STT | Họ và tên | Chức vụ | Thời điểm được bổ nhiệm | Thời điểm miễn nhiệm | Lý do |
|---|---|---|---|---|---|
| I | **BAN KIỂM SOÁT** | | | | |
| 1 | Ông: Nguyễn Minh Hiếu | Thành viên BKS | | 01/04/2021 | Miễn nhiệm |
| 2 | Ông: Phạm Văn Trọng | Thành viên BKS | 01/04/2021 | | Bổ nhiệm |
| II | **BAN ĐIỀU HÀNH** | | | | |
| 1 | Ông: Nguyễn Văn Minh | Phó Tổng Giám đốc | | 02/01/2021 | Miễn nhiệm |
| 2 | Bà: Nguyễn Thị Thanh Ngọc | Phó Tổng Giám đốc | | 26/08/2021 | Miễn nhiệm |
| 3 | Bà: Đỗ Thu Huyền | Phó Tổng Giám đốc | | 26/08/2021 | Miễn nhiệm |
| 4 | Ông: Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc | 26/03/2021 | | Bổ nhiệm |
| 5 | Bà: Nguyễn Thủy Nguyên | Phó Tổng Giám đốc | 22/07/2021 | | Bổ nhiệm |
| 6 | Ông: Nguyễn Anh Tuân | Phó Tổng Giám đốc | 26/08/2021 | | Bổ nhiệm |

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC


ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Ban Kiểm soát
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VP HĐQT
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Ban Kiểm soát nội bộ
Trung tâm Đào tạo
Trung tâm Dịch vụ khách hàng
B. Phát triển mạng lưới
Khối Đầu tư & Phát triển dự án
B. M&A dự án
B. Phát triển dự án
B. QLKT & Kế hoạch kỹ thuật
Các Ban QLDA
Khối Chính sách & Phát triển sản phẩm
P. R&D
P. Đào tạo & vận hành sản phẩm
P. Kỹ thuật sản phẩm
P. Sản phẩm tài chính
Khối Kinh doanh
Trung tâm hỗ trợ & Thúc đẩy bán
Trung tâm Kinh doanh online
TT Phát triển kinh doanh & đối tác
Các khu vực kinh doanh (Nam & Bắc)
Trung tâm Phát triển Financial Hub
Financial Hub Hà Nội
Financial Hub Đà Nẵng
Financial Hub TP. Hồ Chí Minh
Khối Công nghệ
B. Nghiên cứu & phát triển Financial Hub
B. Nghiên cứu & phát triển Fintech
B. Nghiên cứu & phát triển Smart City
B. AI & Big data
Khối Tài chính & Kế toán
B. Tài chính
B. Kế toán
Khối Nội chính
B. Hành chính
B. Nhân sự
B. Mua sắm tập trung
B. Pháp chế
B. Hợp tác Quốc tế
CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

- 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, Kế toán trưởng theo đề nghị của Tổng Giám đốc; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do 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 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 31/12/2021, KSF có 02 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 | Tầng 36, Bitexco Financial Tower, số 02 Hải Triều, phường Bến Nghé, quận 1, TP. 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 10, TNR Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | 1.000.373.030.000 đồng | 50,99% |

# TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông**

| STT | Số Nghị quyết /Quyết định | Ngày | Nội dung |
|---|---|---|---|
| 1 | 0104/2021/ NQ-ĐHĐCĐ | 01/04/2021 | Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020 và kế hoạch năm 2021;<br>Thông qua Báo cáo hoạt động SXKD của Ban Tổng Giám đốc năm 2020 và kế hoạch năm 2021;<br>Thông qua Báo cáo hoạt động của BKS năm 2020 và kế hoạch năm 2021;<br>Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020;<br>Thông qua tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2021;<br>Thông qua tờ trình chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2020 và kế hoạch chi trả năm 2021; Phương án phân phối lợi nhuận năm 2020 và dự kiến năm 2021;<br>Thông qua phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ năm 2021;<br>Thông qua việc niêm yết cổ phiếu của Công ty;<br>Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty;<br>Thông qua việc sửa đổi Quy chế nội bộ về Quản trị công ty;<br>Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;<br>Thông qua việc sửa đổi Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;<br>Thông qua ủy quyền Hội đồng quản trị phê duyệt các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ;<br>Thông qua việc miễn nhiệm thành viên BKS đối với ông Nguyễn Minh Hiếu;<br>Thông qua danh sách bầu cử và trúng cử thành viên Ban kiểm soát đối với ông Phạm Văn Trọng. |
| 2 | 1805/2021/ SSR/ NQ-ĐHĐCĐ | 18/05/2021 | Thông qua tỷ lệ SHNN tối đa tại Công ty và sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty. |
| 3 | 2805/2021/ NQ-ĐHĐCĐ | 28/05/2021 | Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần và nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển S-mart. |
| 4 | 1807/2021/ NQ-ĐHĐCĐ/ SSR | 18/07/2021 | Thông qua định hướng mở rộng kinh doanh, phát triển Công ty, bổ sung ngành nghề kinh doanh, thay đổi tên Công ty; mua/nhận chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp một số công ty, thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp. |

**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 2021, thông qua các cuộc họp định kỳ và bất thường bằng nhiều hình thức cả trực tiếp và trực tuyến, HĐQT đã tiến hành 19 cuộc họp, ban hành 20 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 2021:

| STT | Số Nghị quyết /Quyết định | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 0201/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 02/01/2021 | NQ HĐQT v/v thay đổi nhân sự | 100% |
| 2 | 0402/2021/ NQ-HĐQT | 04/02/2021 | NQ v/v sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán đối với các trái phiếu của Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm | 100% |
| 3 | 1203/2021/ NQ-HĐQT | 12/03/2021 | NQ v/v sử dụng tài sản của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ thanh toán đối với các trái phiếu của Công ty TNHH đầu tư kinh doanh bất động sản Thủ Thiêm (sửa đổi, bổ sung NQ số 0402/2021/NQ-HĐQT) | 100% |
| 4 | 2603/2021/ NQ-HĐQT | 26/03/2021 | NQ HĐQT v/v thay đổi nhân sự | 100% |
| 5 | 0204/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 02/04/2021 | Thông qua việc triển khai phương án chào bán và hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng | 100% |
| 6 | 03/2021/ SSR/NQ-HĐQT | 06/05/2021 | NQ HĐQT thông qua việc phát hành lại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 | 100% |
| 7 | 05/2021/ SSR/NQ-HĐQT | 18/05/2021 | Thông qua chi tiết phương án sử dụng vốn và phương thức phân phối cổ phiếu lần đầu ra công chúng | 100% |
| 8 | 04/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 18/05/2021 | Nghị quyết HĐQT thông qua chi tiết kế hoạch và hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra chúng | 100% |
| 9 | 2506/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 25/06/2021 | NQ HĐQT thông qua việc chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart | 100% |
| 10 | 06/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 19/07/2021 | NQ HĐQT thông qua thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng | 100% |
| 11 | 2207/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 22/07/2021 | NQ HĐQT v/v thay đổi nhân sự | 100% |
| 12 | 08/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 25/08/2021 | NQ HĐQT thông qua phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu do nhà đầu tư không thực hiện quyền mua | 100% |
| 13 | 09/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 26/08/2021 | NQ HĐQT thông qua ngày chốt danh sách cổ đông, thông qua cơ cấu tổ chức mới của Công ty; miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự ban điều hành | 100% |
| 14 | 10/2021/SSR/ NQ-HĐQT | 27/08/2021 | Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua kết quả chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng, đăng ký và niêm yết chứng khoán; bổ sung ngành nghề kinh doanh; sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; thay đổi tên, một số thông tin liên hệ: email, website và thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp. | 100% |
| 15 | 11/2021/KSF/ NQ-HĐQT | 10/09/2021 | NQ HĐQT thông qua việc thay đổi tên văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh | 100% |
| 16 | 12/2021/KSF/ NQ-HĐQT | 5/11/2021 | NQ HĐQT thông qua Quy chế công bố thông tin | 100% |
| 17 | 13/2021/KSF/ NQ-HĐQT | 18/11/2021 | NQ HĐQT thông qua việc chuyển nhượng 20,01% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | 100% |
| 18 | 14/2021/KSF/ BBH-HĐQT | 20/11/2021 | NQ HĐQT thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS | 100% |
| 19 | 15/2021/KSF/ NQ-HĐQT | 03/12/2021 | NQ HĐQT thông qua tham dự đấu giá | 100% |
| 20 | 16/2021/KSF/ NQ-HĐQT | 25/12/2021 | NQ HĐQT thông qua giao dịch với bên liên quan - CTCP Xây dựng SCG | 100% |

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban TGĐ**

| Họ tên | Chức danh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|---|---|---|
| Bà Đỗ Thị Định | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 1.543.650.326 | 1.085.081.058 |
| Ông Phan Ích Long | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.205.789.102 | 532.500.000 |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc | 1.138.471.733 | - |
| Ông Cao Trung Kiên | Thành viên HĐQT | 604.081.866 | - |
| Bà Nguyễn Thủy Nguyên | Phó Tổng Giám đốc | 597.532.530 | - |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc | 175.159.259 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc | Phó Tổng Giám đốc | - | 600.000.000 |
| Bà Đỗ Thu Huyền | Phó Tổng Giám đốc | - | 632.500.000 |
| Ông Nguyễn Văn Minh | Phó Tổng Giám đốc | - | 600.000.000 |

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

Trong năm 2021, 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.

**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 City Sài Gòn, 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 đồi 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:

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên năm 2021;
- Công bố thông tin theo quy định của pháp luật hiện hành;
- 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 2021;
- 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 2021;
- 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.

**Công tác triển khai, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ**

Năm 2021, 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 và đạt được những kết quả tiêu biểu sau:

- Hoàn thành cơ bản các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh chính theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã đề ra mặc dù chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh;
- Thực hiện IPO thành công 50.000.000 cổ phiếu KSF ra công chúng, kịp thời huy động nguồn vốn cho Công ty. Từ đó giúp cơ cấu lại nguồn vốn, giảm tỷ trọng nợ vay, giảm chi phí lãi vay, gia tăng lợi nhuận và hiệu quả hoạt động của Công ty;
- Ngày 06/10/2021: Niêm yết thành công 300.000.000 cổ phiếu KSF trên SGDCK Hà Nội, thu hút đông đảo nhà đầu tư quan tâm.
- Kịp thời xây dựng, 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 theo các quy định pháp luật hiện hành;
- M&A thành công CTCP Chứng khoán KS, bước đầu chuyển minh sang lĩnh vực Công nghệ - Tài chính – Bất động sản.





**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 2021 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. HĐQT thường xuyên tiến hành trao đổi và chất vấn các hoạt động của Ban Điều hành trong việc lập chiến lược, thực hiện các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT cùng với Tổng Giám đốc đã thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp để giải quyết khó khăn, nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra.

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.

## ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

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 City Sài Gòn (dự án căn hộ thông minh cao cấp đầu tiên tại thị trường TP. Hồ Chí Minh).

KSF đang bước vào năm thứ 2 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:

- Phấn đấu hoàn thành kế hoạch kinh doanh năm 2022 bám sát chiến lược giai đoạn 2021 – 2025 với các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận được ĐHĐCĐ phê duyệt đồng thời tiếp tục tiến hành mua bán, sáp nhập, mở rộng lĩnh vực kinh doanh, hoàn thiện hệ sinh thái của Công ty;

- 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;

- Đối với lĩnh vực Đầu tư và Phát triển BĐS: Tiếp tục tìm kiếm, mở rộng đầu tư vào các dự án bất động sản có quỹ đất sạch, vị trí đắc địa, pháp lý ổn định và tiềm năng; nâng cao năng lực triển khai và quản lý dự án, quản lý tài chính, thực hiện đúng tiến độ bàn giao cho khách hàng;

- Đối với lĩnh vực Công nghệ tài chính: Cập nhật, ứng dụng công nghệ 4.0 hiện đại vào các sản phẩm đầu tư tài chính trên KS-Finance App, tăng cường liên kết với các đối tác mua sắm, giải trí, thanh toán để gia tăng tiện ích cho người dùng, đem đến cho khách hàng trải nghiệm hoàn hảo nhất;

- Lĩnh vực Phát triển hệ thống Trung tâm tài chính: Nghiên cứu, Đàm phát, ký kết với các đối tác chiến lược đẩy mạnh hoạt động phát triển hệ thống Trung tâm tài chính tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh. Những Trung tâm tài chính sẽ nơi quy tụ của các tập đoàn, tổ chức, định chế tài chính trong và ngoài nước, cùng hệ thống chuỗi văn phòng hạng A +, khách sạn 5 sao hạng sang, các TTTM tiện ích, sang trọng.





## 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.

**Các hoạt động chính của Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập năm 2021**

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 ĐHĐCĐ, 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.

**Kế hoạch năm 2022**

Trong năm 2022, 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 củaLuật 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.

# 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

**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 Sunshine Homes
Trưởng Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần 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 Đỉnh

### 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 Sunshine Homes | Phó Ban Kiểm soát Nội bộ/Trưởng BKS |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần 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 Đỉnh | 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 Sunshine 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 |
| 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 Sunshine Homes | Phó Ban Kế toán |
| Từ 05/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Trưởng Ban Kế toán |
| Từ 04/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | TV 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 | TV Ban Kiểm soát |

## CÁC HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2021

- 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;
- Giám sát tính hợp lý trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- 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;
- Xem xét, đánh giá định kỳ báo cáo tài chính, báo cáo quản trị bán niên và năm 2021 của Công ty.

## KẾT QUẢ GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT

**Giám sát hoạt động**

*Đối với Hội đồng quản trị*

- HĐQT đã tổ chức 19 cuộc họp và ban hành 20 Nghị quyết, Quyết định. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT ban hành đúng trình tự, thẩm quyền và phù hợp theo quy định Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.
- Trong năm 2021, Hội đồng quản trị đã thảo luận và quyết định một số vấn đề quan trọng liên quan đến hoạt động của công ty, chi tiết nêu tại mục Tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Hội quản trị tại Báo cáo Hội đồng quản trị.
- Ban Kiểm soát đánh giá HĐQT đã hoàn thành vai trò hoạch định chiến lược, chính sách, giám sát mọi hoạt động kinh doanh, giám sát quản lý tài chính, quản lý rủi ro của công ty đảm bảo sự trung thực minh bạch của báo cáo tài chính, đặc biệt là trong bối cảnh dịch bệnh Covid-19 vẫn đang diễn ra.

*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 ĐHĐCĐ, 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 2021.
- Năm 2021, 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 2021 không làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty.

**Thực hiện hoạt động kiểm tra, kiểm soát**

Trong năm 2021, 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.





**Kiểm soát tài chính**

Ban Kiểm soát đã thực hiện thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 của KSF và thống nhất xác nhận kết quả cụ thể như sau:

- Báo cáo Tài chính năm 2021 đã phản ánh đầy đủ tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty và được trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành.
- Báo cáo tài chính năm 2021 đã phản ánh đầy đủ, kịp thời, trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của KSF tại thời điểm 31/12/2021, cũng như trên kết quả kinh doanh năm 2021.
- Về kết quả sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính năm 2021:

*Kết quả kinh doanh năm 2021 của Công ty mẹ:*

*Đơn vị: tỷ đồng*

| STT | Nội dung | Thực hiện năm 2021 | Thực hiện năm 2020 | TH2021/ TH2020 |
|---|---|---|---|---|
| | | (1) | (2) | (1)/(2) |
| 1 | Doanh thu thuần | 600,78 | 373,05 | 161,05% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 451,82 | 65,41 | 690,76% |

- Doanh thu năm 2021 của công ty mẹ là 600,78 tỷ đồng tăng 61,05% so với năm 2020 do trong năm 2021 công ty phát sinh doanh thu từ hoạt động cho thuê sàn thương mại và tầng hầm tại dự án Sunshine Riverside dẫn tới doanh thu từ cho thuê bất động sản tăng mạnh 364,86 tỷ đồng so với năm 2020 (năm 2020: 3,86 tỷ đồng) và doanh thu từ hoạt động nhà thầu xây dựng tăng 102,67 tỷ đồng so với năm 2020 (năm 2020 không phát sinh doanh thu từ hoạt động này).
- Lợi nhuận năm 2021 ghi nhận 451,82 tỷ đồng tăng trưởng 590,76% do lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng và công ty có được các khoản lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Smart và Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake.

*Kết quả sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2021 của Tập đoàn KSFinance*

*Đơn vị: tỷ đồng*

| STT | Nội dung | Thực hiện năm 2021 | Thực hiện năm 2020 | Kế hoạch năm 2021 | TH2021/ TH2020 | % Kế hoạch |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | (1) | (2) | (3) | (1)/(2) | (1/3) |
| 1 | Doanh thu thuần | 1.241,49 | 1.448,98 | 2.060 | 85,68% | 60,27% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế | 415,50 | 263,20 | 385 | 157,86% | 107,92% |
| 3 | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.374 | 807 | - | 170,26% | - |

- Doanh thu thuần năm 2021 là 1.241,49 tỷ đồng, giảm 14,32% so với năm 2020 và đạt 60,27% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm 955,50 tỷ đồng, tương ứng giảm 66,41% so với năm 2020, do dự án Sunshine Riverside đã dần bàn giao xong, các dự án mới vẫn đang trong giai đoạn xây dựng, xin thủ tục pháp lý, đồng thời năm 2021 Công ty chịu ảnh hưởng tiêu cực từ đại dịch Covid - 19 gây khó khăn cho nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng.
  Mặc dù chịu ảnh hưởng từ đại dịch Covid -19 nhưng với chiến lược kinh doanh đúng đắn, sự linh hoạt, nhạy bén của Ban Lãnh đạo Công ty, lợi nhuận sau thuế hợp nhất vẫn có sự tăng trưởng. Lợi nhuận sau thuế tăng 157,86% so với năm 2020 và vượt 7,9% so với kế hoạch đề ra, cụ thể do:

  Trong năm 2021 mảng hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư từ công ty mẹ mang về 368,72 tỷ đồng doanh thu, hoạt động dịch vụ thầu phụ đóng góp 102,67 tỷ đồng. Các hoạt động môi giới chứng khoán, dịch vụ chứng khoán của công ty con đóng góp 202,87 tỷ đồng. Thêm nữa, trong năm 2021, Công ty có được khoản lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Smart và Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake.

- Lãi cơ bản trên cổ phiếu là 1.374 đồng tăng trưởng 170,36% so với năm 2020.

**Đánh giá tình hình tài chính của công ty đến 31/12/2021**

| STT | Chỉ tiêu | Đơn vị | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|---|---|---|---|
| | Tổng giá trị tài sản | Tỷ đồng | 10.278,66 | 11.185,53 |
| | Vốn chủ sở hữu | Tỷ đồng | 6.245,50 | 1.882,14 |
| 1 | ***Chỉ tiêu về cơ cấu tài sản*** | | | |
| | Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản | % | 66,88% | 64,55% |
| | Tài sản dài hạn/Tổng tài sản | % | 33,12% | 35,45% |
| 2 | ***Chỉ tiêu về cơ cấu vốn*** | | | |
| | Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn | % | 39,24% | 83,17% |
| | Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn | % | 60,76% | 16,8% |
| 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 | 2,12 | 1,16 |
| | Khả năng thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | Lần | 2,24 | 1,23 |
| 4 | ***Tỷ suất sinh lời*** | | | |
| | Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần | % | 47,60% | 22,24% |
| | Lợi nhuận trước thuế/Vốn góp của chủ sở hữu | % | 21,85% | 14,99% |

**Cơ cấu tài sản**

Tổng tài sản của Công ty là 10.278,66 tỷ đồng, giảm 906,87 tỷ đồng, tương đương giảm 8,11% so với năm 2020 do trong năm công ty giảm hàng tồn kho, các khoản công nợ phải thu khách hàng và khoản đầu tư tài chính vào công ty liên kết giảm.

**Cơ cấu vốn**

Tổng nguồn vốn của Công ty là 10.278,66 tỷ đồng, gồm các khoản mục sau:

- Tổng nợ phải trả là 4033,16 tỷ đồng, chiếm 39,24% tổng nguồn vốn, giảm 43,94% so với năm 2020.

- Vốn chủ sở hữu của Công ty là 6.245,50 tỷ đồng, tăng 231,83% so với năm 2020 (năm 2020 là 1.882,14 tỷ đồng) do trong năm công ty tăng vốn góp của chủ sở hữu, giảm khoản ghi âm quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát của Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển Smart.





**Về khả năng thanh toán**

Trong năm 2021, 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 2021 đã được thuyết minh theo Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán. Các giao dịch đã được xem xét, phê duyệt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

## 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 2021, 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 2021 của KSF.

## CHẾ ĐỘ THÙ LAO CHO CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT 2021

Công ty đã thực hiện chi trả thù lao năm 2021 cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát nằm trong dự toán đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua.

## ĐỀ XUẤT VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 CỦA BAN KIỂM SOÁT

**Đề xuất của Ban Kiểm soát**

Thành lập phòng kiểm toán nội bộ trực thuộc Ban Kiểm soát theo quy định của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Nghị định 05/2019/NĐ-CP ngày 22/01/2019 để thực hiện nhiệm vụ thanh kiểm soát rủi ro 1 năm 2 lần, đưa ra các kiến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống và thực hiện các nhiệm vụ khác theo phân công của Ban Kiểm soát.

**Kế hoạch hoạt động năm 2022 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.

- Giám sát tính tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

- 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 quý, bán niên và năm.

- Tăng cường rà soát các hoạt động để phát hiện, đánh giá rủi ro và đưa ra các kiến nghị nhằm sửa đổi bổ sung và nâng cao hệ thống kiểm soát nội bộ của công ty.

# CHÍNH SÁCH QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

## THÔNG TIN CỔ PHIẾU KSF

| | |
|---|---|
| Tên cổ phiếu | Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn KSFinance |
| 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 |
| Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng | 177.556.460 cổ phiếu |

## 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 | - | - |
| 3 | **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 chốt ngày 19/11/2021*

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% |

## QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

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

Sau sáu 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 |





## TÌNH HÌNH CỔ PHIẾU TRONG NĂM

Ngày 06/10/2021, 300.000.000 cổ phiếu KSF chào sàn HNX với giá 36.000 đồng/cổ phiếu. Trong phiên giao dịch đầu tiên, cổ phiếu KSF tăng kịch trần 30% lên mức 46.800 đồng/cổ phiếu, vốn hóa thị trường của KSF đã đạt mức 14.040 tỷ đồng, tương đương hơn 610 triệu USD. Trong những phiên tiếp theo, cổ phiếu KSF tiếp tục gây chú ý khi liên tục tăng trần nhiều phiên liên tiếp với khối lượng dư mua cao. Từ thời điểm niêm yết cổ phiếu (06/10/2021) – đến hết ngày 31/12/2021, Giá đóng cửa cao nhất cổ phiếu KSF là 80.000 đồng/cp (ngày 28/10/2021), giá đóng cửa thấp nhất ghi nhận 46.800 đồng/cp (ngày 06/10/2021 – ngày chào sàn đầu tiên).

Biểu đồ giá và thanh khoản cổ phiếu KSF tính đến ngày 31/12/2021 (theo: Tradingview)

## GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN TRONG NĂM 2021

| STT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| 1 | Đỗ Anh Tuấn | Người nội bộ | 162.500.000 | 65,00% | 162.721.860 | 54,24% | Thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán ra công chúng lần đầu |
| 2 | Đỗ Thị Định | Người nội bộ | 12.500.000 | 5,00% | 12.721.860 | 4,24% | |
| 3 | Đỗ Minh Phương | Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn | 0 | 0% | 88.744 | 0,03% | |
| 4 | Nguyễn Thị Khánh My | Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |

| STT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| 5 | Đỗ Văn Trường | Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | Thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán ra công chúng lần đầu |
| 6 | Lê Thị Tuyết | Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 7 | Đỗ Thị Hồng Nhung | Người có liên quan của ông Đỗ Anh Tuấn | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 8 | Đỗ Văn Bắc | Người có liên quan của bà Đỗ Thị Định | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 9 | Đỗ Thị Lựa | Người có liên quan của bà Đỗ Thị Định | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 10 | Nguyễn Đình Đức | Người có liên quan của bà Đỗ Thị Định | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 11 | Phùng Xuân Dương | Người có liên quan của bà Đỗ Thị Định | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 12 | Nguyễn Thanh Hưng | Người nội bộ | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 13 | Nguyễn Thị Thanh Huyền | Người nội bộ | 0 | 0% | 221.860 | 0,07% | |
| 14 | Phạm Văn Trọng | Người nội bộ | 10.000 | 0,00% | 227.026 | 0,08% | |
| 15 | Phan Ích Long | Người nội bộ | 100.000 | 0,04% | 321.860 | 0,11% | |
| 16 | Nguyễn Thủy Nguyên | Người nội bộ | 5.000 | 0,00% | 226.860 | 0,08% | |
| 17 | Lê Hoàng Nam | Người nội bộ | 0 | 0,00% | 221.860 | 0,07% | |
| 18 | Trần Thị Hằng | Người nội bộ | 1.000 | 0,00% | 222.860 | 0,07% | |
| 19 | Đỗ Thị Thu Hương | Người nội bộ | 0 | 0,00% | 221.860 | 0,07% | |
| 20 | Nguyễn Thị Xuân Mỹ | Người nội bộ | 0 | 0,00% | 221.860 | 0,07% | |





## 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 dẫn đầu và 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 đã, đang và 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 bán niên soát xét, 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 2021, Công ty thực hiện 04 cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo đúng trình tự, thủ tục để thông qua những nội dung quan trọng. Công ty đã và đang tiến hành thực hiện với mục tiêu hoàn thành 100% các Nghị quyết theo đúng cam kết với cổ đông, nhà đầu tư.

**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, trau chuốt 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 2022, 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.

## CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật, mức cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định. KSF mới thành lập từ tháng 02/2015 và Công ty đang dồn toàn bộ nguồn lực tài chính nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh trên thị trường nên Hội đồng quản trị quyết định đề xuất giữ lại phần lợi nhuận sau thuế này để bổ sung nguồn vốn hoạt động, cụ thể:

- Năm 2019: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 1004/2020/NQ-ĐHĐCĐ/PT ngày 10/04/2020, tỷ lệ cổ tức năm 2019 là 0%.
- Năm 2020: Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 0104/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/04/2021, tỷ lệ cổ tức năm 2020 là 0%.

## ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2022

- 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;
- Tổ chức các buổi họp mặt chuyên gia phân tích (Analyst meeting) để chia sẻ thông tin hoạt động doanh nghiệp, phối hợp thực hiện các báo cáo nghiên cứu đánh giá Công ty;
- 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.

# 03

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hồ sơ năng lực Ban Tổng Giám đốc

Tình hình hoạt động đầu tư và SXKD năm 2021

Tình hình tài chính

Đánh giá công tác quản lý điều hành và tổ chức quản lý

# HỒ SƠ NĂNG LỰC BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

## HỒ SƠ NĂNG LỰC BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty hiện nay có 06 thành viên bao gồm 01 Tổng Giám đốc, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của Công ty và 04 Phó Tổng Giám đốc:

| 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 Nguyễn Anh Tuân | Phó Tổng Giám đốc |
| 4 | Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc |
| 5 | Bà Nguyễn Thủy Nguyên | Phó Tổng Giám đốc |

**Bà Đỗ Thị Định – Tổng Giám đốc**

Đã trình bày tại trang 23.

**Ông Phan Ích Long – Phó Tổng Giám đốc**

Đã trình bày tại trang 24.

### Ông **Nguyễn Anh Tuân**

Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh** 11/09/1973

**Trình độ chuyên môn** Thạc sĩ

#### CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Trường Minh

#### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

| THỜI GIAN | ĐƠN VỊ CÔNG TÁC | CHỨC VỤ |
|---|---|---|
| Từ 01/2000 đến 09/2006 | Công ty TNHH Đồng Tiến | Phó Giám Đốc Công ty - Mảng Dịch vụ khách hàng |
| Từ 10/2006 đến nay | Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Trường Minh | Tổng Giám Đốc |
| Từ 04/2021 đến 08/2021 | Công ty Cổ phần Đầu tư KSFinance | Phó Tổng Giám Đốc Thường trực |
| Từ 08/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Phó Tổng Giám đốc |

### 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 NẮM 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 Sunshine Homes | Trưởng ban Hạ tầng CNTT |
| Từ 03/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Phó Tổng Giám đốc |

## Bà Nguyễn Thủy Nguyên

Phó Tổng Giám đốc

**Ngày sinh** 19/10/1982

**Trình độ chuyên môn** Cử nhân Kinh tế

### CÁC CHỨC VỤ NẮM GIỮ TẠI TỔ CHỨC KHÁC

TV Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần Chứng khoán KS

### QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

| THỜI GIAN | ĐƠN VỊ CÔNG TÁC | CHỨC VỤ |
|---|---|---|
| Từ 2011 đến 2014 | Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội | Phó trưởng phòng, phụ trách Phòng thẩm định |
| Từ 2014 đến 2018 | Công ty cổ phần xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội | Phó Ban tài chính |
| Từ 2018 đến 04/2020 | Tập đoàn Vũ Gia | Trưởng ban đầu tư/Giám đốc tài chính |
| Từ 04/2020 đến 10/2020 | Công ty Cổ phần Eurowindow Holding | Phó Ban tài chính |
| Từ 02/2021 đến 06/2021 | Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 07/2021 đến nay | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance | Phó Tổng Giám đốc |
| Từ 05/2021 đến nay | Công ty cổ phần Chứng khoán KS | Thành viên Hội đồng quản trị |





# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ VÀ SXKD NĂM 2021

## KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT SO VỚI KẾ HOẠCH

*ĐVT: tỷ đồng*

| STT | Chỉ tiêu | KH 2021 | TH 2021 | TH 2021/KH 2021 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Doanh thu thuần | 2.060 | 1.241,49 | 60,27% |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 385 | 415,50 | 107,92% |

## KẾT QUẢ KINH DOANH QUA CÁC NĂM

*ĐVT: tỷ đồng*

| Chỉ tiêu | 2019 | 2020 | 2021 | 2021/2020 |
|---|---|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **1.920,86** | **1.959,38** | **1.865,61** | **95,21%** |
| Doanh thu thuần | 1.916,31 | 1.448,98 | 1.241,49 | 85,68% |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 0,96 | 507,97 | 620,69 | 122,19% |
| Doanh thu khác | 3,58 | 2,43 | 3,43 | 141,05% |
| **Tổng chi phí** | **1.699,67** | **1.684,27** | **1.412,55** | **83,87%** |
| Giá vốn hàng bán | 1.366,32 | 1.098,68 | 783,28 | 71,29% |
| Chi phí tài chính | 46,38 | 294,85 | 284,27 | 96,41% |
| Chi phí khác | 95,72 | 11,90 | 3,81 | 31,98% |
| Chi phí bán hàng và quản lý DN | 125,86 | 225,78 | 184,49 | 81,72% |
| Lỗ trong công ty liên kết, | | -5,96 | -18,78 | 315,32% |
| liên doanh và lỗ khác | 65,39 | 59,01 | 175,48 | 297,36% |
| **Lợi nhuận trước thuế** | **286,58** | **322,22** | **590,97** | **183,41%** |
| **Lợi nhuận sau thuế** | **221,19** | **263,21** | **415,50** | **157,86%** |

Doanh thu thuần năm 2021 ghi nhận 1.241,5 tỷ đồng, đạt 85,68% so với năm 2020 do tính chu kỳ của các dự án BĐS đang trong giai đoạn phát triển, đồng thời các hoạt động giãn cách xã hội khiến tiến độ triển khai, tiến độ bàn giao các dự án của KSF bị chậm lại. Hoạt động chuyển nhượng BĐS và cho thuê BĐS vẫn là lĩnh vực chiếm tỷ trọng doanh thu lớn nhất của KSF (đạt 851,9 1 tỷ đồng, chiếm 68,62% doanh thu).

Về chi phí, giá vốn hàng bán năm 2021 chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí, đồng thời chỉ tiêu này trong năm 2021 ghi nhận mức giảm đáng kể (giảm 14,99% so với năm trước).

Mặt khác, năm vừa qua chứng kiến sự bùng nổ mạnh mẽ của thị trường chứng khoán, công ty Chứng khoán KS hoạt động kinh doanh có lãi, góp phần bổ sung vào lợi nhuận KSF.

Dẫn đến lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng trưởng 57,86% lên mức 415,5 tỷ đồng.

So với kế hoạch năm, doanh thu thuần đạt 60,27% nhưng lợi nhuận sau thuế đạt 107,92%.

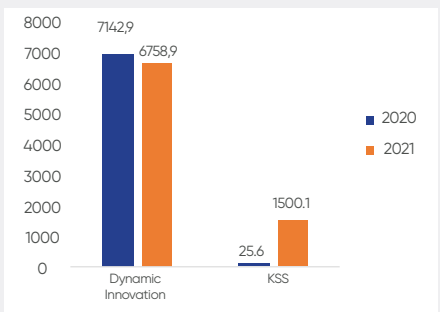
# KẾT QUẢ KINH DOANH TẠI CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

## KẾT QUẢ KINH DOANH TẠI CÔNG TY CON

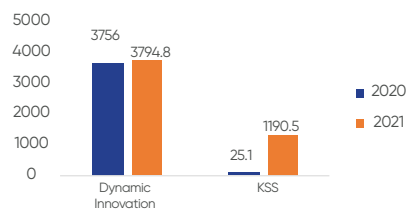
| Công ty | Thực hiện 2020 (tỷ đồng) | | | | Thực hiện 2021 (tỷ đồng) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | TTS | VCSH | DTT | LNST | TTS | VCSH | DTT | LNST |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | 7142,9 | 3756,6 | 1091,2 | 107,8 | 6758,9 | 3794,8 | 444,8 | 38,3 |
| CTCP Chứng khoán KS (*) | 25,6 | 25,1 | 8,4 | -1,7 | 1500,1 | 1190,5 | 605 | 275,5 |

| Công ty | TH2021/TH2020 (%) | | | |
|---|---|---|---|---|
| | TTS | VCSH | DTT | LNST |
| Công ty TNHH Dynamic Innovation | 94,62% | 101,02% | 40,76% | 35,53% |
| CTCP Chứng khoán KS | 5859,77% | 4743,03% | 7202,38% | - |

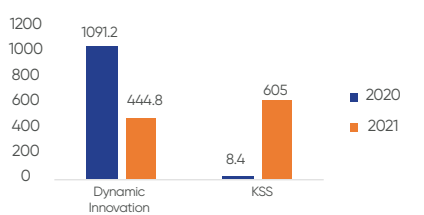
Tổng tài sản tại các Công ty con



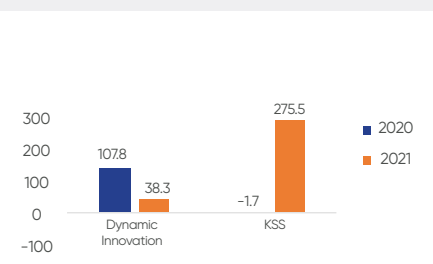

Vốn CSH tại các công ty con




Doanh thu tại các Công ty con




LNST tại các công ty con



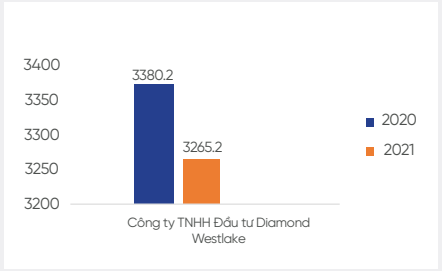

(*) KSS là công ty con của KSF kể từ ngày 22/11/2021.



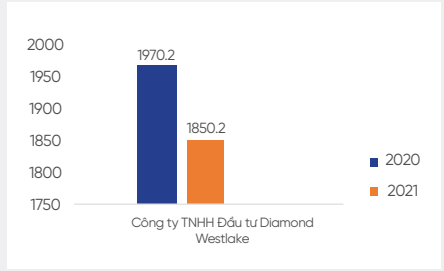


## KẾT QUẢ KINH DOANH TẠI CÔNG TY LIÊN KẾT

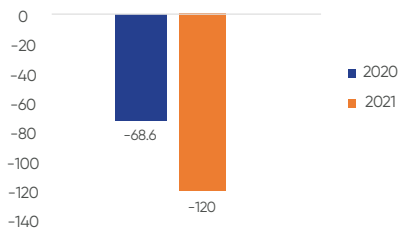
Tổng tài sản tại các Công ty liên kết




Vốn CSH tại các Công ty liên kết

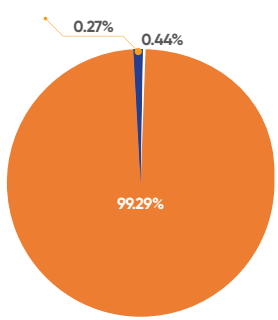



LNST tại các Công ty liên kết



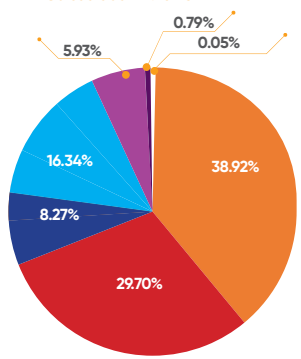

## CƠ CẤU DOANH THU CỦA CÔNG TY

Cơ cấu doanh thu 2020




- Doanh thu chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu HĐ cho thuê BĐS
- Doanh thu hoạt động khác

Cơ cấu doanh thu 2021




- Doanh thu chuyển nhượng BĐS
- Doanh thu HĐ cho thuê BĐS
- Doanh thu từ hợp đồng thi công
- Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán
- Doanh thu từ các dịch vụ chứng khoán

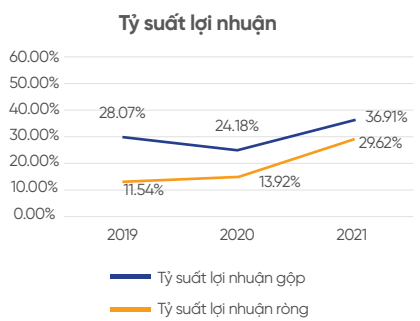
Năm 2021, KSF đánh dấu bước chuyển mình sang lĩnh vực tài chính – công nghệ do đó cơ cấu doanh thu có sự thay đổi rõ rệt. Tuy hoạt động chuyển nhượng BĐS sụt giảm tỷ trọng trong cơ cấu doanh thu nhưng vẫn là mảng mang lại doanh thu chủ yếu cho Công ty. Trong năm, Công ty đã thực hiện cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm thuê 10.356,6 m2 diện tích sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside.

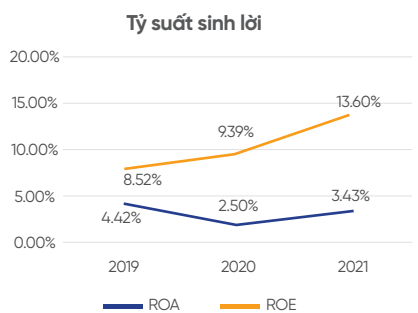
Triển khai chiến lược giai đoạn 2021 – 2025, Công ty đã tiến hành mua bán sáp nhập (M&A) thành công công ty chứng khoán KS (KSS). Sau giao dịch, KSS trở thành công ty con của KSF, từ đó doanh thu công ty có sự xuất hiện lĩnh vực mới là hoạt động môi giới và kinh doanh, cung cấp dịch vụ chứng khoán.

# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG SINH LỜI

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Tỷ suất LNST/DTT | 11,54% | 13,92% | 29,62% |
| Tỷ suất lợi nhuận gộp | 28,70% | 24,18% | 36,91% |
| Tỷ suất LNST/TTS (ROA) | 4,42% | 2,50% | 3,43% |
| Tỷ suất LNST/VCSH (ROE) | 8,52% | 9,39% | 13,60% |



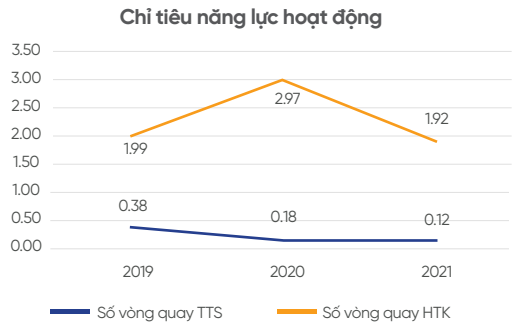

Năm 2021, bước đi đột phá của KSF khi mở rộng sang lĩnh vực chứng khoán đã đem lại sự tăng trưởng tốt về lợi nhuận Công ty, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời về cơ bản cũng được cải thiện rõ rệt. Tỷ suất LNST/DTT và tỷ suất lợi nhuận gộp năm 2021 lần lượt là 29,62% và 36,91%, tương ứng đạt 212,77% và 152,66% so với năm 2020. Tỷ suất sinh lời của tài sản (ROA) năm 2021 đạt 3,43%, tăng 36,86%, tỷ suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 13,60%, tăng 44,83% so với năm trước.

## CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

| Năng lực hoạt động | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Số vòng quay tổng tài sản | 0,38 | 0,18 | 0,12 |
| Số vòng quay hàng tồn kho | 1,99 | 2,97 | 1,94 |



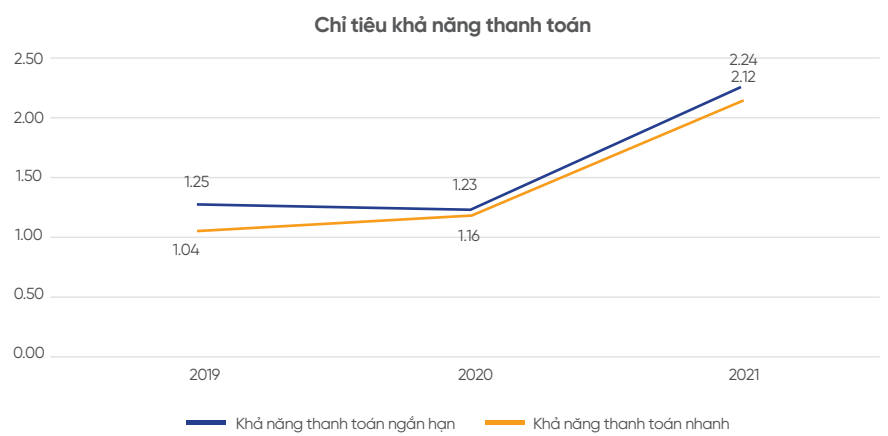





Năm 2021, thị trường bất động sản gặp nhiều thách thức, đặc biệt là các đợt giãn cách, phong tỏa trong Quý 3 và đầu Quý 4, do đó tiến độ bàn giao dự án của Công ty bị đình trệ, khiến chỉ tiêu số vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản thấp hơn năm trước. Số vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản năm 2021 đạt 1,94 và 0,12 vòng, tương ứng đạt 65,24% và 64,32% so với năm 2020.

## CHỈ TIÊU KHẢ NĂNG THANH TOÁN

| | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|---|---|---|
| Khả năng thanh toán ngắn hạn | 1,25 | 1,23 | 2,24 |
| Khả năng thanh toán nhanh | 1,04 | 1,16 | 2,12 |




Khả năng thanh toán của KSF được đảm bảo an toàn với chỉ số thanh toán ngắn hạn và chỉ số thanh toán nhanh luôn ở mức tốt (trên 1), nghĩa là KSF đủ khả năng trả các khoản nợ ngắn hạn của doanh nghiệp. Năm 2021, Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn với các tổ chức tài chính, các bên liên quan, do đó khiến chỉ tiêu Khả năng thanh toán ngắn hạn và Khả năng thanh toán nhanh của Công ty tăng mạnh so với năm trước.

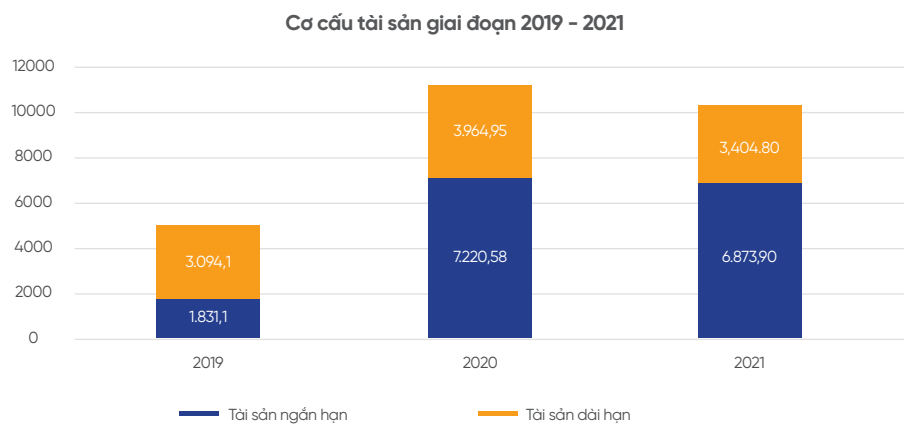
## CƠ CẤU TÀI SẢN

| STT | Chỉ tiêu | Tại 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **1** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **6.873.926.495.743** |
| **1.1** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **377.035.349.830** |
| 1.1.1 | Tiền | 327.035.349.830 |
| 1.1.2 | Các khoản tương đương tiền | 50.000.000.000 |
| **1.2** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **1.056.677.700.000** |
| 1.2.1 | Chứng khoán kinh doanh | 941.177.700.000 |
| 1.2.2 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 115.500.000.000 |
| **1.3** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **5.004.545.561.619** |
| 1.3.1 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 177.766.139.052 |
| 1.3.2 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 3.000.546.951.719 |
| 1.3.3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 1.680.334.630.757 |
| 1.3.4 | Phải thu ngắn hạn khác | 148.767.791.615 |
| 1.3.5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (2.869.951.524) |
| **1.4** | **Hàng tồn kho** | **374.640.018.649** |
| 1.4.1 | Hàng tồn kho | 374.640.018.649 |
| 1.4.2 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | - |
| **1.5** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **61.027.865.645** |
| 1.5.1 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 20.502.515.360 |
| 1.5.2 | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 39.074.184.977 |
| 1.5.3 | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 1.451.165.308 |
| **2** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **3.404.736.783.159** |
| **2.1** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **995.691.760.454** |
| 2.1.1 | Phải thu dài hạn khác | 995.691.760.454 |
| **2.2** | **Tài sản cố định** | **52.831.570.847** |
| 2.2.1 | Tài sản cố định hữu hình | 33.653.170.921 |
| | *- Nguyên giá* | *37.747.581.491* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *(4.094.410.570)* |
| 2.2.2 | Tài sản cố định vô hình | 19.178.399.926 |
| | *- Nguyên giá* | *21.972.334.272* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *(2.793.934.346)* |
| **2.3** | **Bất động sản đầu tư** | **175.514.284.650** |
| | *- Nguyên giá* | *308.867.806.878* |
| | *- Giá trị hao mòn lũy kế* | *(133.353.522.228)* |
| **2.4** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **1.827.091.876.219** |
| | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 1.827.091.876.219 |





| STT | Chỉ tiêu | Tại 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **2.5** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **252.812.141.912** |
| | Đầu tư vào công ty liên kết | - |
| | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 255.000.000.000 |
| | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (2.187.858.088) |
| **2.6** | **Tài sản dài hạn khác** | **100.795.149.077** |
| | Chi phí trả trước dài hạn | 100.795.149.077 |
| **3** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (1) + (2)** | **10.278.663.278.902** |



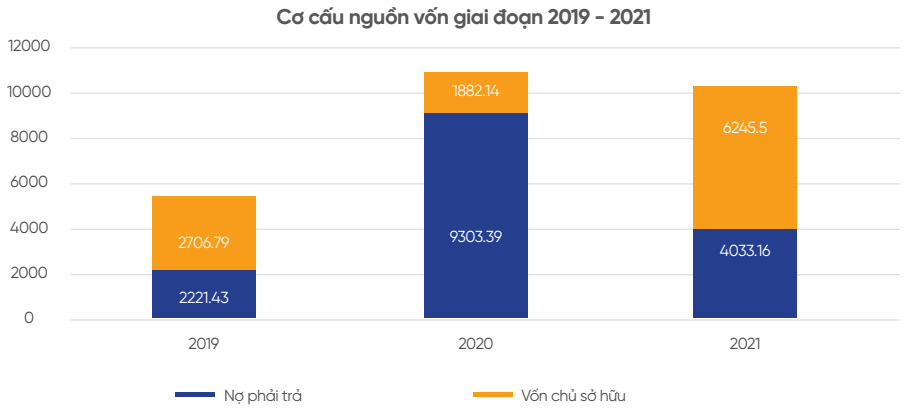

Tổng tài sản của KSF tăng vượt bậc trong giai đoạn 2019 – 2021 và đạt 10.278,66 tỷ đồng tại thời điểm cuối năm 2021, gấp 2,09 lần so với năm 2019 cho thấy quy mô Công ty ngày càng phát triển lớn mạnh thông qua các hoạt động gia tăng tài sản trong năm. Cơ cấu tài sản 2 năm gần đây có sự duy trì ổn định giữa tỷ trọng TSNH, TSDH trên TTS (66,89% và 64,55%).

Tài sản ngắn hạn: Tại thời điểm 31/12/2021, TSNH duy trì ở mức cao, đạt 6.873,93 tỷ đồng, chiếm 66,88% TTS, đồng thời đạt 95,20% so với 31/12/2020. Trong đó, các khoản phải thu ngắn hạn và khoản đầu tư tài chính ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu TSNH, lần lượt là 5.004,5 tỷ đồng và 1.056,68 tỷ đồng, tương ứng chiếm 72,80% và 15,37% TSNH.

Tài sản dài hạn: TSDH tại 31/12/2021 đạt 3.404,74 tỷ đồng, chiếm 33,12% TTS, đồng thời đạt 85,87% so với năm trước. Trong đó, tài sản dở dang dài hạn (1.827,1 tỷ đồng) chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu TSDH (53,66%), chủ yếu là chi phí xây dựng dở dang của dự án Sunshine City Sài Gòn (tòa tháp S2 đến S9) và dự án Sunshine Riverside mà KSF tham gia đầu tư, phát triển. Tiếp đến là các khoản phải thu dài hạn liên quan đến hợp tác đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn của KSF đạt 995,69 triệu đồng, chiếm 29,24% TSDH.

## CƠ CẤU NGUỒN VỐN

| STT | Chỉ tiêu | Tại 31/12/2021 |
|---|---|---|
| **1** | **NỢ PHẢI TRẢ** | **4.033.159.228.283** |
| **1.1** | **Nợ ngắn hạn** | **3.067.326.026.692** |
| 1.1.1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 204.560.214.153 |
| 1.1.2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 460.035.124.911 |
| 1.1.3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 173.713.809.379 |
| 1.1.4 | Phải trả người lao động | 53.451.901.674 |
| 1.1.5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 469.248.703.508 |
| 1.1.6 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 77.450.114.080 |
| 1.1.7 | Phải trả ngắn hạn khác | 513.338.195.060 |
| 1.1.8 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 1.115.527.963.927 |
| **1.2** | **Nợ dài hạn** | **965.833.201.591** |
| 1.2.1 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 18.935.299.488 |
| 1.2.2 | Phải trả dài hạn khác | 4.625.000.000 |
| 1.2.3 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 940.670.474.093 |
| 1.2.4 | Dự phòng phải trả dài hạn | 1.602.428.010 |
| **2** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **6.245.504.050.619** |
| **2.1** | **Vốn chủ sở hữu** | **6.245.504.050.619** |
| 2.1.1 | Vốn góp của chủ sở hữu | 3.000.000.000.000 |
| | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *3.000.000.000.000* |
| 2.1.2 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 51.959.563.213 |
| 2.1.3 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 765.387.248.909 |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | *408.496.303.768* |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | *356.890.945.141* |
| 2.1.4 | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 2.428.157.238.497 |
| | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (1) + (2)** | **10.278.663.278.902** |








Năm 2021, cơ cấu nguồn vốn đã cân bằng trở lại so với năm 2020, hệ số nợ/tổng nguồn vốn là 39,24%, nguyên nhân là do trong năm 2020 dự án Sunshine City Sài Gòn gấp rút đi vào hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng do đó các khoản nợ vay phục vụ dự án gia tăng. Tuy nhiên, năm 2021 là giai đoạn KSF tập trung đầu tư, phát triển các dự án mới do đó tỷ trọng nợ phải trải so với nguồn vốn chủ sở hữu đã được điều chỉnh.

Cơ cấu nợ phải trả của Công ty bao gồm: 3.067,3 tỷ đồng nợ ngắn hạn (chiếm 76,05%) tạo vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thường xuyên và 965,8 tỷ đồng nợ dài hạn (chiếm 23,95%) phục vụ đầu tư phát triển dài hạn cho Công ty.

# ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH VÀ 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 2021 để hoàn thành kế hoạch đề ra. Để đạt được các kết quả tích cực, Ban Tổng Giám đốc luôn tập trung 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, những phát sinh không tích cực 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 2021.

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, đồng thời kiểm soát tốt dịch bệnh Covid-19 bảo vệ sức khỏe CBNV.

## CÔNG TÁC QUẢN LÝ, ĐIỀU HÀNH

- Kết quả 5 năm triển khai chiến lược 2021-2025 đã bám sát và cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch.
- Kiện toàn bộ máy nhân sự Ban TGĐ 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, tất cả các hoạt động của công ty đều được kiểm soát tin cậy.
- Quản trị tài chính, năng lực tài chính tiếp tục được nâng cao.
- Uy tín thương hiệu KSF tiếp tục được khẳng định và phát triển.
- Quan hệ với nhiều đối tác quốc tế và quan hệ khách hàng trong nước đã phát triển lên một giai đoạn mới.
- Tích cực tham gia công tác từ thiện và trách nhiệm xã hội trong và ngoài công ty.

## CÔNG TÁC QUẢN TRỊ BỘ MÁY CÔNG TY

- Cơ cấu lại khoản mục đầu tư tại các công ty con, công ty liên kết theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp và hiệu quả, thực hiện chuyển nhượng thành công 20,01% phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake, đồng thời nhận chuyển nhượng 50,99% vốn điều lệ của CTCP Chứng khoán KS. Cơ cấu lại bộ máy tổ chức, nghiên cứu, bổ sung 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 phòng trào thi đua, các hoạt động từ thiện xã hội.
- Chính sách phúc lợi, chế độ đãi ngộ, môi trường và tinh thần làm việc, sức khỏe đời sống cho cán bộ CBNV - đặc biệt trong giai đoạn dịch bệnh Covid 19 luôn được quan tâm, cải thiện tích cực.
- Đẩy mạnh tuyên truyền các giá trị văn hóa công ty thông qua các chương trình giao lưu, gắn kết người lao động; Thực hiện bản tin KSF News, Tập san văn hóa công ty, các phóng sự nhằm truyền tải chiến lược, giá trị cốt lõi, lan tỏa tinh thần đoàn kết yêu thương, chủ động, sáng tạo, tin cậy. Duy trì kênh thông tin, quảng bá hình ảnh với các báo ngành Công thương, báo đầu tư, Cafef, các Tạp chí bất động sản truyền thông tích cực đến đối tác khách hàng và nhà đầu tư và toàn xã hội.
- Công nghệ thông tin: Triển khai ứng dụng hiệu quả các phần mềm và công nghệ như: chữ ký số Signserver, phần mềm eOffice, nâng cấp phần mềm kế toán, phần mềm quản trị nhân sự HRM, nâng cấp Hạ tầng mạng và Trung tâm dữ liệu lớn, đẩy mạnh phát triển công nghệ lõi, phát triển nền tảng và giải pháp số trong mô hình đầu tư công nghệ tài chính trên ứng dụng KSFinance App.





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

### PHÁT TRIỂN DỰ ÁN MỚI

Công tác thị trường, phát triển dự án mới luôn được Ban TGĐ đặc biệt chú trọng. KSF liên tục nghiên cứu tìm kiếm, đấu thầu, mua bán và sáp nhập (M&A) các dự án bất động sản có quỹ đất sạch, pháp lý ổn định, tiềm năng phát triển lớn.

Các dự án của KSF luôn lấy cư dân làm tâm điểm, với mục tiêu kiến tạo một không gian sống thông minh dựa trên nền tảng công nghệ 4.0 và hệ sinh thái Sunshine (KSF đã ký hợp đồng hợp tác phát triển thương hiệu số 1811/2016/HĐHT/SSG-PT về việc sử dụng thương hiệu "Sunshine" cho các dự án mà KSF phát triển).

Không dừng lại ở các sản phẩm chung cư cao cấp, KSF còn kế hoạch phát triển các dự án tổ hợp tháp tài chính, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại quốc tế, khu vui chơi giải trí,... nơi tôn vinh không gian sống hoàn hảo và trải nghiệm đẳng cấp của giới thượng lưu.

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 City Sài Gòn, 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 | Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance |
| Địa điểm dự án | Phú Thượng, Hà Nội |
| Tổng diện tích | **11.950 m2** |
| Quy mô dự án | 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 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 |
| Tổng mức vốn đầu tư | **~ 2.000 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.

Năm 2016, Dự án **Sunshine Riverside** tại Phú Thượng, Hà Nội chính thức ra mắt và được giới thiệu rộng rãi ra thị trường và bắt đầu thi công vào năm 2016. Dự án nằm trong khu đô thị cao cấp Ciputra và được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hàng đầu của khu đô thị này như Câu lạc bộ Ciputra, sân golf và các trường học quốc tế. Năm 2019, dự án chính thức được hoàn thành và bàn giao cho khách hàng. Dự án Sunshine Riverside của KSF được vinh danh là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2020 trong khuôn khổ Diễn đàn BĐS 2020 do Tạp chí Diễn đàn Doanh nghiệp và hiệp hội BĐS Việt Nam tổ chức.

**Hiện trạng/tiến độ dự án:** Đã hoàn thành và tiến hành bàn giao căn hộ từ năm 2019.

# DỰ ÁN
# SUNSHINE CITY SÀI GÒN

| | |
|---|---|
| Chủ đầu tư | Công ty TNHH Dynamic Innovation |
| Vai trò của KSF tại dự án | Công ty TNHH Dynamic Innovation– Công ty con trực tiếp của KSF |
| Địa điểm dự án | Đường Phú Thuận, P. Tân Phú , Quận 7, TP.HCM |
| Tổng diện tích | **42.548,8 m2** |
| Quy mô dự án | Dự án là quần thể 9 tòa căn hộ chung cư cao cấp cao từ 26 đến 38 tầng với tổng số căn hộ là 3.748 căn |
| Tổng mức vốn đầu tư | **~ 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 2021 – 2023.

Sunshine City Sài Gòn nằm tại Quận 7 – Liền 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. Dự án mang dấu ấn của một tổ hợp căn hộ hạng sang được quy hoạch bài bản theo mô hình smart compound bên sông Sài Gòn.

# DỰ ÁN SUNSHINE GOLDEN RIVER

| | |
|---|---|
| Chủ đầu tư | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa |
| Vốn điều lệ của Công ty là Chủ đầu tư Dự án | **2.000 tỷ đồng** |
| Vai trò của KSF tại dự án | Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake – Công ty liên kết của KSF (KSF sở hữu 20,01%), Diamond Westlake hiện đang là công ty mẹ nắm giữ 92% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa |
| Địa điểm dự án | Ô đất CT02A, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP Hà Nội |
| Tổng diện tích | **9.004 m2** |
| Quy mô dự án | Dự án gồm 1 tòa cao 35 tầng với 217 căn hộ hạng sang và 27 nhà thấp tầng có diện tích lớn |
| Tổng mức vốn đầu tư | **~ 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 2021.
- Dự án hiện đã được cất nóc và đang trong quá trình tiến hành công tác cơ điện, hoàn thiện tiến độ được duyệt. Dự kiến bàn giao năm 2022.

Dự án vừa là không gian chung lý tưởng để đại gia đình thêm gắn kết, vừa đảm bảo sự riêng tư cần thiết của mỗi thành viên. Dự án cũng có những những tiện ích hữu ích dành cho giới doanh nhân thành đạt như sân tập golf trên cao, Cigar Lounge đẳng cấp,...

# DỰ ÁN SUNSHINE CRYSTAL RIVER

| | |
|---|---|
| Chủ đầu tư | Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland |
| Vốn điều lệ của Công ty là | **1.900 tỷ đồng** |
| Vai trò của KSF tại dự án | KSF hiện đặt cọc mua 5% Vốn điều lệ CTCP WonderLand – Chủ đầu tư dự án Sunshine Crystal River. |
| Địa điểm dự án | Khu đô thị Ciputra – Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội. |
| Tổng diện tích | **50.850 m2** |
| Quy mô dự án | Dự án gồm 5 tòa chung cư cao 40 tầng và khu biệt thự thấp tầng với 452 căn sky villas 498 căn Duplex, Khoảng 54 căn Shophouse, 24 biệt thự đơn lập, 36 biệt thự song lập |
| Tổng mức vốn đầu tư | **Dự kiến ~ 3.294,54 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 Sân Golf Hòn Rơm

| | |
|---|---|
| Chủ đầu tư | Công ty TNHH Phát triển S.I |
| Vai trò của KSF tại dự án | Vai trò của KSF tại dự án: KSF đã thực hiện nhận chuyển nhượng 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I – Chủ đầu tư dự án Sân Golf Hòn Rơm |
| Địa điểm dự án | Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận |
| Diện tích, Quy mô dự án | • Khu sân Golf 36 lỗ 119,779 ha<br>• Khu biệt thự cao cấp (378 nền) 25,780 ha<br>• Khu Resort 9,3 ha (51 nền Bungalow)<br>• Khu trung tâm - dịch vụ 7,91 ha<br>• Khu đón tiếp 1,69 ha<br>• Hạ tầng Kỹ thuật 24,869 ha<br>• Đất giao thông + bãi xe 7,62 ha |
| Tổng mức vốn đầu tư | Dự kiến ~548,8 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<br>• 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 Khu Biệt thự cao cấp và du lịch nghỉ dưỡng đồi Hòn Rơm – Mũi Né

| | |
|---|---|
| Chủ đầu tư | Công ty Cổ phần Thiên Hải |
| Vai trò của KSF tại dự án | KSF sở hữu 7,29% Cổ phần của CTCP Thiên Hải |
| Địa điểm dự án | Khu phố Long Sơn, phường Mũi Né, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. |
| Tổng diện tích, quy mô dự án | 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 |
| Tổng mức vốn đầu tư | **Dự kiến ~ 500 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;<br>• 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 Đồi 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 KSFinance 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 KSFinance 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 thoả 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.

## 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. Công ty đã từng bước xây dựng hoàn thiện hệ thống bán hàng, đào tạo nguồn nhân lực kinh doanh bất động sản,.. Các sản phẩm bất động sản được Công ty phân phối một cách chuyên nghiệp và nhanh chóng qua internet, qua đội ngũ bán hàng đông đảo với mục tiêu lớn nhất là mang những sản phẩm chất lượng nhất tới khách hàng.

Hiện tại, Công ty phân phối các sản phẩm thuộc các dự án do Công ty thực hiện đầu tư trực tiếp, gián tiếp. KSF đã phân phối 916/936 căn hộ sản phẩm từ 01 dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Các dự án công ty đã phân phối như sau:

Tên dự án: Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFinance
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

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 City Sài Gòn..... 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.

Với sự phát triển không ngừng về lĩnh vực kinh doanh cũng như về quy mô tổ chức và hoạt động, KSF ngày càng thu hút được sự quan tâm, đầu tư của công chúng.

## LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG TRUNG TÂM TÀI CHÍNH (FINANCIAL HUB)

KSFinance định hướng kiến tạo và phát triển chuỗi các Trung tâm tài chính (Financial Hub) trong tương lai theo mô hình văn phòng "All in one". Các Trung tâm tài chính sẽ là những công trình mang tầm cỡ quốc tế, là biểu tượng của đất nước, cùng hệ thống chuỗi văn phòng hạng A +, khách sạn 5 sao hạng sang, các TTTM quốc tế và không gian lưu trú cao cấp dành riêng cho giới doanh nhân toàn cầu.

### LĨNH VỰC CÔNG NGHỆ TÀI CHÍNH

Tốc độ vũ bão của công nghệ trong "kỷ nguyên số" 4.0 đã và đang tác động mạnh mẽ đến cách thức vận hành và kinh doanh của các doanh nghiệp. Kịp thời nắm bắt xu hướng của thời đại, bằng nền tảng công nghệ và nguồn lực tài chính tiềm năng, công ty đang trong quá trình mở rộng hoạt động sang lĩnh vực Tài chính - Công nghệ, với chiến lược định hình và phát triển cụ thể như sau:

#### Thiết lập, vận hành hệ sinh thái tài chính số hoàn hảo và đột phá

Với định hướng xây dựng và vận hành một hệ sinh thái tài chính số trên cơ sở lấy khách hàng làm tâm điểm, lấy trải nghiệm khách hàng làm mục tiêu để tạo ra những sản phẩm - dịch vụ tài chính mang tính cá nhân hóa cao độ, các sản phẩm trong hệ sinh thái tài chính số của công ty sẽ giúp thỏa mãn nhu cầu đầu tư, tạo thêm nhiều sản phẩm dịch vụ mới thông qua nền tảng công nghệ Open API.

#### Tư vấn chiến lược, cung cấp giải pháp mô hình Đầu tư - Tài chính cho khách hàng cá nhân và doanh nghiệp

KSF cung cấp dịch vụ tư vấn doanh nghiệp và quan hệ nhà đầu tư chiến lược cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ đang trong quá trình vươn lên mạnh mẽ tại các thị trường mới nổi, đồng thời hỗ trợ các doanh nghiệp trong việc đánh giá nhà đầu tư, kết nối với các đơn vị môi giới và nhà đầu tư trên phạm vi toàn cầu. Đặc biệt, thế mạnh công nghệ của KSF sẽ được phát huy cao độ, cơ sở để công ty đẩy mạnh hoạt động cung ứng các gói giải pháp phần cứng, công nghệ phần mềm toàn diện cho việc chuyển đổi số của các ngân hàng, hướng tới các Digital Banking kiểu mẫu.

#### Phát triển nền tảng, giải pháp số trong công nghệ tài chính

Một nền tảng công nghệ, kết nối đồng bộ sẽ được hình thành tại các Trung tâm tài chính 4.0 nhằm duy trì mục tiêu hiện đại, thời thượng nhưng thân thiện với người dùng. Bằng việc lấy khách hàng làm trung tâm, các công nghệ được phát triển sẽ xoay quanh việc mang đến sự tiện lợi cũng như những trải nghiệm nhất quán trong quá trình sử dụng.

Trong đó, KSF phát triển nền tảng SLiving IoT Platform kiến tạo hệ sinh thái Smart Living tại các dự án BĐS từ quy mô vừa và nhỏ, cho đến các đô thị - thành phố thông minh. Cùng với hoạt động nghiên cứu và phát triển Fintech, KSF đang xây dựng và phát triển Big Data Center - Trung tâm dữ liệu lớn, Call Center - Trung tâm quản trị và chăm sóc hệ thống bán hàng trong nền tảng công nghệ, Mobile App - Siêu ứng dụng đóng vai trò như một trợ lý ảo tài chính hoàn hảo, tích hợp công nghệ mở Open API...

## LĨNH VỰC HỢP TÁC ĐẦU TƯ

### Hoạt động đầu tư quốc tế

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...

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.

### Thu hút nguồn vốn đầu tư 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.

### Hợp tác kinh doanh dưới hình thức hợp đồng BCC

KSF sẽ mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược dưới hình thức hợp đồng BCC - một trong những lựa chọn tối ưu cho các nhà đầu tư nước ngoài khi có ý định đầu tư vào một thị trường mới nhưng vẫn nhanh chóng tiếp cận được thông tin dưới sự am hiểu về thị trường thông qua những đối tác trong nước. Từ đó, công ty sẽ thiết lập nên một mạng lưới các nhà môi giới, nhà đầu tư rộng khắp toàn cầu bao gồm các quỹ đầu tư, công ty gia đình và những cá nhân có giá trị tài sản ròng cao, góp phần tạo nên những thay đổi lớn trong công cuộc sống hóa ngành tài chính, đưa Việt Nam trở thành điểm đến siêu hấp dẫn đối với các doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài.

# 04

# PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp Phát triển bền vững
Các định hướng Phát triển bền vững
Các chỉ tiêu Phát triển bền vững

## GIỚI THIỆU BÁO CÁO

Báo cáo phát triển bền vững 2021 của Công ty cổ phần Tập đoàn KSFinance được ghép chung trong Báo cáo thường niên 2021 để 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 nhất cho năm tài chính 2021, bắt đầu từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021.

## 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 KSFinance

| | |
|---|---|
| Địa chỉ | Tầng 12, toà 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@ksf.vn |

# THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trên cương vị Tổng Giám đốc Công ty, tôi tự hào về chặng đường phát triển của KSF. KSF đã, đang và sẽ tạo ra những bước đột phá ấn tượng, được minh chứng qua những dự án bất động sản đẳng cấp, hiện đại. Chúng tôi biết rằng bước tiến của doanh nghiệp phụ thuộc rất lớn vào sự thịnh vượng của cộng đồng mà chúng tôi phục vụ. Vì lẽ đó, ngay từ ngày đầu thành lập, KSF đã nỗ lực không ngừng để đem lại giá trị cao nhất cho từ những thành viên trong gia đình KSF đến những đối tác thân quen và cộng đồng xã hội.

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, các mục tiêu về phát triển bền vững sẽ là kim chỉ nam để KSF đi trên đúng con đường dẫn đến thành công, đóng góp xây dựng một xã hội tốt đẹp, văn minh. Là công ty tiên phong định hình hệ sinh thái Bất động sản – Công nghệ - Tài chính quốc gia, KSF luôn chú trọng, quan tâm xây dựng doanh nghiệp theo hướng ổn định bền vững, mang lại sự hài lòng cao nhất cho cổ đông, 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 CBNV KSF. Chiến lược này đòi hỏi mỗi CBNV cần có những tư duy mới, tinh thần đổi mới sáng tạo để tạo ra những giá trị khác biệt cho cộng đồng. 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

# CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### Khách hàng – Đối tác

Đối với khách hàng, KSF đặt uy tín và chất lượng lên hàng đầu, nhằm mang đến những giá trị và sự hài lòng cao nhất cho khách hàng thông qua các dự án tiện nghi, sang trọng, mang tầm vóc quốc tế.

Đối với các đối tác: KSF hướng tới sự tin tưởng và tôn trọng lẫn nhau, hợp tác cùng có lợi và đồng hành cùng mang lại những giá trị tốt đẹp cho xã hội.

### Cổ đông

Gắn kết sự phát triển bền vững của KSF với lợi ích lâu dài của các cổ đông, nhà đầu tư thông qua:

- Công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời;
- Quản trị công ty minh bạch và hiệu quả;
- Xây dựng chính sách cổ tức ổn định, hướng tới phát triển bền vững;
- Xây dựng và củng cố niềm tin của nhà đầu tư vào thương hiệu và mã cổ phiếu KSF.

### Các cơ quan quản lý nhà nước

- KSF đảm bảo tuân thủ nghiêm các chính sách của Nhà nước trong tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.
- Chung tay góp sức vào quá trình xây dựng các hà tầng cơ sở phục vụ cho sự phát triển của đất nước.
- Đảm bảo hoàn thành nghĩa vụ thuế và đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

### Người lao động

- Xây dựng chính sách lương thưởng hiệu quả, hợp lý với mức thu nhập cạnh tranh.
- Xây dựng môi trường làm việc nhằm tạo điều kiện cho người lao động phát huy tối đa năng lực của mình.
- Chăm lo đời sống tinh thần cho người lao động và tạo dựng văn hóa doanh nghiệp.

### Cộng đồng

- Gắn kết sự phát triển của KSF với sự phát triển của các địa phương nơi công ty có hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Hỗ trợ cho những hoàn cảnh khó khăn thông qua các chương trình thiện nguyện.

### Môi trường

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường.
- Sử dụng hiệu quả các nguồn tài nguyên.
- Ứng dụng các tiềm năng của nguồn năng lượng tái tạo giảm thiểu tác động xấu đến môi trường.

# CÁC CHỈ TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 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.

## TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### SỐ LƯỢNG VÀ CƠ CẤU NHÂN SỰ

Tại thời điểm 24/12/2021, tổng số lao động của KSF là 579 người với cơ cấu cụ thể như sau:

| STT | TIÊU CHÍ | Năm 2021 | |
|---|---|---|---|
| | | Số lượng (người) | Tỷ trọng (%) |
| **I** | **Theo trình độ lao động** | | |
| 1 | Trình độ Đại học và trên Đại học | 522 | 90,16% |
| 2 | Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp | 43 | 7,43% |
| 3 | Trình độ khác | 14 | 2,42% |
| **II** | **Theo đối tượng lao động** | | |
| 1 | Lao động trực tiếp | 327 | 56,48% |
| 2 | Lao động gián tiếp | 252 | 43,52% |
| **III** | **Theo giới tính** | | |
| 1 | Nam | 184 | 31,78% |
| 2 | Nữ | 395 | 68,22% |
| **IV** | **Theo thời hạn HĐLĐ** | | |
| 1 | Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm | 15 | 2,59% |
| 2 | Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm | 520 | 89,81% |
| 3 | Hợp đồng không xác định thời hạn | 44 | 7,60% |
| **V** | **Theo cấp quản lý** | | |
| 1 | Quản lý cấp cao | 23 | 3,97% |
| 2 | Quản lý cấp trung | 89 | 15,37% |
| 3 | Quản lý cấp chi nhánh | 23 | 3,97% |
| 4 | Chuyên viên, nhân viên | 444 | 76,68% |
| **VI** | **Theo độ tuổi** | | |
| 1 | Từ 18 đến 25 tuổi | 44 | 7,60% |
| 2 | Từ 26 đến 35 tuổi | 359 | 62,00% |
| 3 | Từ 36 đến 45 tuổi | 161 | 27,81% |
| 4 | Trên 45 tuổi | 15 | 2,59% |
| | **Tổng cộng** | **579** | |





## 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

Giờ làm việc đối với khối văn phòng là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày, 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.

### Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo điều kiện để CBNV được đào tạo nâng cao trình độ nhằm thực hiện tốt công việc được giao, đáp ứng tiêu chuẩn chuyên môn nghiệp vụ, tiêu chuẩn công việc theo quy định. Công ty xây dựng quy chế đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên trong đó nêu rõ phạm vi, đối tượng, các hình thức đào tạo và chế độ trong công tác đào tạo.

Bên cạnh đó, Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho những người tài giỏi phát huy khả năng của mình để đảm nhiệm những chức vụ, chức danh cao hơn.

### Chế độ lương

Tiền lương của người lao động 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 Tập đoàn 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 tin, 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.

Bên cạnh đó, Người lao động cũng được xem xét nâng bậc lương, chuyển ngạch lương theo quy chế của Công ty.

### Chế độ khen thưởng, phúc lợi

Nhằm động viên CBNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động các hoạt động teambuilding; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân-tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

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

## TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Chiến lược phát triển bền vững của KSF được xây dựng dựa trên đảm bảo sự hài hòa của ba yếu tố: Phát triển kinh tế; Hỗ trợ cộng đồng và Bảo vệ môi trường.

Trong năm 2021, KSF tham gia phát triển kinh tế địa phương bằng việc tạo hàng nghìn việc làm cho người lao động. Cùng với đó, Công ty luôn hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế cho Nhà nước, cụ thể như sau:

**Nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước**

*Đơn vị tính: VNĐ*

| Năm | 2020 | 2021 |
|---|---|---|
| Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp | 59.012.322.083 | 175.477.822.455 |

Bên cạnh đó, Công ty luôn tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội như: Hoạt động chung tay ủng hộ để đẩy lùi dịch bệnh Covid-19, các hoạt động gây quỹ vì người nghèo, tham gia các chương trình quyên góp, ủng hộ đồng bào miền Trung bị thiên tai, lũ lụt, ...

# 05

# 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 KSFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## 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 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 08 năm 2021) |
| Bà Đỗ Thu Huyền | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 08 năm 2021) |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 03 năm 2021) |
| Bà Nguyễn Thủy Nguyên | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 22 tháng 07 năm 2021) |
| Ông Nguyễn Văn Minh | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 02 tháng 01 năm 2021) |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26 tháng 08 năm 2021) |

## 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 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Đỗ Thị Định

**Tổng Giám đốc**

*Ngày 01 tháng 03 năm 2022*

# 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 01 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Trần Huy Công
**Phó Tổng Giám đốc**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0891-2018-001-1
**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**
Ngày 01 tháng 3 năm 2022
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Lương Tuấn Đạt
**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 4370-2018-001-1





# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**Đơn vị: VND**

| STT | TÀI SẢN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM |
|---|---|---|---|---|---|
| **A.** | **TÀI SẢN NGẮN HẠN** | **100** | | **6.873.926.495.743** | **7.220.581.884.671** |
| **I.** | **Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **5** | **377.035.349.830** | **80.572.372.075** |
| 1. | Tiền | 111 | | 327.035.349.830 | 78.172.372.075 |
| 2. | Các khoản tương đương tiền | 112 | | 50.000.000.000 | 2.400.000.000 |
| **II.** | **Đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | | **1.056.677.700.000** | **-** |
| 1. | Chứng khoán kinh doanh | 121 | 6 | 941.177.700.000 | - |
| 2. | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 7 | 115.500.000.000 | - |
| **III.** | **Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **5.004.545.561.619** | **6.614.541.995.017** |
| 1. | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 8 | 177.766.139.052 | 277.922.935.767 |
| 2. | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 9 | 3.000.546.951.719 | 3.148.812.768.576 |
| 3. | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 10 | 1.680.334.630.757 | 519.826.632.688 |
| 4. | Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 11 | 148.767.791.615 | 2.667.979.657.986 |
| 5. | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (2.869.951.524) | - |
| **IV.** | **Hàng tồn kho** | **140** | **12** | **374.640.018.649** | **433.370.810.679** |
| 1. | Hàng tồn kho | 141 | | 374.640.018.649 | 434.541.002.661 |
| 2. | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | (1.170.191.982) |
| **V.** | **Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **61.027.865.645** | **92.096.706.900** |
| 1. | Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 13 | 20.502.515.360 | 72.456.186.436 |
| 2. | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 39.074.184.977 | 14.451.243.821 |
| 3. | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 14 | 1.451.165.308 | 5.189.276.643 |
| **B.** | **TÀI SẢN DÀI HẠN** | **200** | | **3.404.736.783.159** | **3.964.951.403.395** |
| **I.** | **Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **995.691.760.454** | **990.068.000.000** |
| 1. | Phải thu dài hạn khác | 216 | 11 | 995.691.760.454 | 990.068.000.000 |
| **II.** | **Tài sản cố định** | **220** | | **52.831.570.847** | **1.000.000.000** |
| 1. | Tài sản cố định hữu hình | 221 | 15 | 33.653.170.921 | - |
| | - Nguyên giá | 222 | | 37.747.581.491 | 45.445.455 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (4.094.410.570) | (45.445.455) |
| 2. | Tài sản cố định vô hình | 227 | 16 | 19.178.399.926 | 1.000.000.000 |
| | - Nguyên giá | 228 | | 21.972.334.272 | 1.000.000.000 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (2.793.934.346) | - |
| **III.** | **Bất động sản đầu tư** | **230** | **17** | **175.514.284.650** | **260.599.122.731** |
| | - Nguyên giá | 231 | | 308.867.806.878 | 265.722.842.453 |
| | - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (133.353.522.228) | (5.123.719.722) |

| STT | TÀI SẢN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM |
|---|---|---|---|---|---|
| **IV.** | **Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | | **1.827.091.876.219** | **2.031.356.214.687** |
| 1. | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 18 | 1.827.091.876.219 | 2.031.356.214.687 |
| **V.** | **Đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **19** | **252.812.141.912** | **554.153.042.249** |
| 1. | Đầu tư vào công ty liên kết | 252 | | - | 394.153.042.249 |
| 2. | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 255.000.000.000 | 160.000.000.000 |
| 3. | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (2.187.858.088) | - |
| **VI.** | **Tài sản dài hạn khác** | **260** | **13** | **100.795.149.077** | **127.775.023.728** |
| 1. | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | | 100.795.149.077 | 127.775.023.728 |
| | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)** | **270** | | **10.278.663.278.902** | **11.185.533.288.066** |

| STT | NGUỒN VỐN | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM |
|---|---|---|---|---|---|
| **C.** | **NỢ PHẢI TRẢ** | **300** | | **4.033.159.228.283** | **9.303.391.064.071** |
| **I.** | **Nợ ngắn hạn** | **310** | | **3.067.326.026.692** | **5.863.933.511.073** |
| 1. | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 20 | 204.560.214.153 | 330.300.317.704 |
| 2. | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 21 | 460.035.124.911 | 518.927.664.387 |
| 3. | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 14 | 173.713.809.379 | 63.709.981.546 |
| 4. | Phải trả người lao động | 314 | | 53.451.901.674 | 16.344.127.685 |
| 5. | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 22 | 469.248.703.508 | 797.756.070.358 |
| 6. | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 23 | 77.450.114.080 | 13.166.955.504 |
| 7. | Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 24 | 513.338.195.060 | 175.785.062.676 |
| 8. | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 26 | 1.115.527.963.927 | 3.947.943.331.213 |
| **II.** | **Nợ dài hạn** | **330** | | **965.833.201.591** | **3.439.457.552.998** |
| 1. | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 23 | 18.935.299.488 | 10.062.280.235 |
| 2. | Phải trả dài hạn khác | 337 | 24 | 4.625.000.000 | - |
| 3. | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 27 | 940.670.474.093 | 3.429.395.272.763 |
| 4. | Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 25 | 1.602.428.010 | - |
| **D.** | **VỐN CHỦ SỞ HỮU** | **400** | | **6.245.504.050.619** | **1.882.142.223.995** |
| **I.** | **Vốn chủ sở hữu** | **410** | 28 | **6.245.504.050.619** | **1.882.142.223.995** |
| 1. | Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 3.000.000.000.000 | 2.500.000.000.000 |
| | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | *411a* | | 3.000.000.000.000 | 2.500.000.000.000 |
| 2. | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 51.959.563.213 | (1.317.377.797.821) |
| 3. | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 765.387.248.909 | 408.496.303.768 |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến* | *421a* | | 408.496.303.768 | 206.791.300.034 |
| | *cuối năm trước* | | | 356.890.945.141 | 201.705.003.734 |
| | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | *421b* | | 2.428.157.238.497 | 291.023.718.048 |
| 4. | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | | |
| | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)** | **440** | | **10.278.663.278.902** | **11.185.533.288.066** |

Trần Thị Hằng

**Người lập biểu/Kế toán trưởng**

Đỗ Thị Định

**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 03 năm 2022

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**Đơn vị: VND**

| STT | CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | THUYẾT MINH | NĂM NAY | NĂM TRƯỚC |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **01** | **31** | **1.241.489.752.556** | **1.448.982.148.304** |
| 2. | **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)** | **10** | | **1.241.489.752.556** | **1.448.982.148.304** |
| 3. | Giá vốn hàng bán | 11 | **32** | 783.277.886.998 | 1.098.678.985.390 |
| 4. | **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)** | **20** | | **458.211.865.558** | **350.303.162.914** |
| 5. | Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 34 | 620.687.246.287 | 507.969.640.273 |
| 6. | Chi phí tài chính | 22 | 35 | 284.274.878.622 | 294.850.349.556 |
| | *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | 23 | | 244.755.892.709 | 244.715.381.681 |
| 7. | Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh | 24 | 36 | (18.778.703.540) | (5.955.457.751) |
| 8. | Chi phí bán hàng | 25 | 36 | 64.308.526.586 | 183.729.366.748 |
| 9. | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 120.186.099.164 | 42.045.999.297 |
| 10. | **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))** | **30** | | **591.350.903.933** | **331.691.629.835** |
| 11. | Thu nhập khác | 31 | | 3.429.961.284 | 2.431.651.230 |
| 12. | Chi phí khác | 32 | 37 | 3.807.385.585 | 11.904.164.212 |
| 13. | **Lỗ khác (40=31-32)** | **40** | | **(377.424.301)** | **(9.472.512.982)** |
| 14. | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)** | **50** | 38 | **590.973.479.632** | **322.219.116.853** |
| 15. | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | | 175.477.822.455 | 59.012.322.083 |
| 16. | **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)** | **60** | | **415.495.657.177** | **263.206.794.770** |
| | *Trong đó:* | | | | |
| | Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | 61 | | 367.719.511.773 | 201.705.003.734 |
| | Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | | 47.776.145.404 | 61.501.791.036 |
| 17. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 39 | 1.374 | 807 |

Trần Thị Hằng

**Người lập biểu/Kế toán trưởng**

Đỗ Thị Định

**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 03 năm 2022





# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

**Đơn vị: VND**

| STT | CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | NĂM NAY | NĂM TRƯỚC |
|---|---|---|---|---|
| **I.** | **LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| ***1.*** | ***Lợi nhuận trước thuế*** | ***01*** | ***590.973.479.632*** | ***322.219.116.853*** |
| ***2.*** | ***Điều chỉnh cho các khoản:*** | | | |
| | Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 129.918.424.154 | 4.963.573.363 |
| | Các khoản dự phòng | 03 | 5.490.045.640 | (6.588.701.376) |
| | Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (589.424.648.063) | (334.070.484.815) |
| | Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu | 06 | 260.859.818.799 | 275.780.778.444 |
| ***3.*** | ***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*** | ***08*** | ***397.817.120.162*** | ***262.304.282.469*** |
| | Thay đổi các khoản phải thu | 09 | 2.740.645.299.085 | (1.025.392.777.523) |
| | Thay đổi hàng tồn kho | 10 | 59.900.984.012 | (126.686.083.348) |
| | Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 460.534.239.606 | 244.804.398.848 |
| | Thay đổi chi phí trả trước | 12 | 149.787.574.108 | 257.101.239.930 |
| | Tăng chứng khoán kinh doanh | 13 | (241.802.412.041) | - |
| | Tiền lãi vay đã trả | 14 | (378.225.210.431) | (185.928.227.699) |
| | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (34.287.415.830) | (40.191.741.909) |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*** | ***20*** | ***3.154.370.178.671*** | ***(613.988.909.232)*** |

| STT | CHỈ TIÊU | MÃ SỐ | SỐ CUỐI NĂM | SỐ ĐẦU NĂM |
|---|---|---|---|---|
| **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 | (422.653.413.301) | (494.110.225.468) |
| 2. | Tiền thu từ thanh lý TSCĐ | | 1.890.282.983 | - |
| 3. | Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (2.177.079.184.689) | (830.070.202.650) |
| 4. | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 897.587.506.149 | 467.320.300.000 |
| 5. | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (2.237.871.543.582) | (2.505.482.275.038) |
| 6. | Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác | 26 | 2.742.058.731.054 | 1.205.000.000.000 |
| 7. | Tiền thu lãi cho vay | 27 | 217.012.215.440 | 666.722.901 |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*** | ***30*** | ***(979.055.405.946)*** | ***(2.156.675.680.255)*** |
| **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 | 838.656.510.998 | 2.337.731.492.412 |
| 3. | Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (3.217.508.305.968) | (243.637.382.871) |
| | ***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*** | ***40*** | ***(1.878.851.794.970)*** | ***2.094.094.109.541*** |
| | **Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)** | **50** | **296.462.977.755** | **(676.570.479.946)** |
| | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | **60** | **80.572.372.075** | **757.142.852.021** |
| | **Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)** | **70** | **377.035.349.830** | **80.572.372.075** |

Trần Thị Hằng

**Người lập biểu/Kế toán trưởng**

Đỗ Thị Định

**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 03 năm 2022





# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## 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 2021 là 579 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 493 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

#### BÁN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN SMART

Thực hiện theo Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông số 2805/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 5 năm 2021, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 68,91%) cho các cá nhân, chi tiết như sau:

- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 5.000.000 cổ phần phổ thông (tương đương 50% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Nguyễn Quang Tuấn theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0206/2021/HĐCNCP ngày 02 tháng 6 năm 2021.

- Ngày 24 tháng 6 năm 2021, hoàn thành việc chuyển nhượng 1.890.672 cổ phần phổ thông (tương đương 18,91% vốn điều lệ của công ty này) cho ông Lê Xuân Chung theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0306/2021/HĐCNCP ngày 03 tháng 6 năm 2021.

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2021.

## MUA CÔNG TY TNHH DYNAMIC INNOVATION

Theo Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần số 0706/2021/HĐĐC ngày 07 tháng 6 năm 2021 giữa Công ty (Bên đặt cọc) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart ("Smart" - Bên nhận đặt cọc), Smart đồng ý chuyển nhượng vốn góp của Smart tại Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") cho Công ty. Lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty đã chuyển cho Smart 1.915.000.000.000 VND, tương ứng với 50,89% vốn góp tại Dynamic Innovation.

Theo Phụ lục Hợp đồng Đặt cọc chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty và Smart, Công ty được ghi nhận là thành viên góp vốn tại Dynamic Innovation với tỷ lệ góp vốn xác định tương ứng với số tiền Công ty đã thanh toán cho Smart là 50,89%, đồng thời nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này. Theo đó, Dynamic Innovation trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,89%.

## THOÁI VỐN TẠI CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ DIAMOND WESTLAKE

Theo Hợp đồng mua Chuyển nhượng phần vốn góp số 1911/2021/HĐCNPVG ngày 19 tháng 11 năm 2021 giữa Công ty (Bên bán) và bà Nguyễn Thùy Linh (Bên mua), Công ty đã chuyển nhượng 20,01% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake - công ty mẹ của Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa sang cho bà Nguyễn Thùy Linh với giá chuyển nhượng là 450.000.000.000 VND.

Công ty Cổ phần TNHH Diamond Westlake không còn là công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 19 tháng 11 năm 2021.

## MUA CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KS

Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 50,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS, chi tiết như sau:

Nhận chuyển nhượng 19% cổ phần từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt (Bên bán) theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 01/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 với giá chuyển nhượng là 190.036.180.000 VND.

Nhận chuyển nhượng 31,99% cổ phần từ Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải (Bên bán) theo Hợp đồng mua bán Cổ phần số 02/2021/HĐMBCP/TH-KSF ngày 22 tháng 11 năm 2021 với giá chuyển nhượng là 320.056.270.000 VND.

Công ty Cổ phần Chứng khoán KS trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 50,99%.





## ẢNH HƯỞNG CỦA COVID-19

Hiện nay, dịch bệnh COVID-19 đang bùng phát tại Việt Nam và các nước khác trên thế giới nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng vấn đề trên không có tác động trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Ban Tổng Giám đốc đang tiếp tục đánh giá ảnh hưởng tiềm tàng của dịch bệnh COVID-19 đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2022 để xây dựng các kế hoạch ứng phó phù hợp đối với tình hình này.

## CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 | TP. 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 TNHH Dynamic Innovation là chủ đầu tư dự án Sunshine City Sài Gòn, phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

## 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 2020 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 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.

### 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.

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

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

***Các khoản cho vay***

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

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn của các đơn vị khác được 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 giác 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 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") và 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") 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 và dự án Sunshine City Sài Gòn.

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 vốn hóa, 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 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 | 10 |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 5 |
| Khác | 5 |

## TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình phản ánh các chương trình phần mềm và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Chương trình phần mềm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ ba đến năm năm.

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

## CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC

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

Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng 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 khi doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận.

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 hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

## TRÁI PHIẾU PHÁT HÀNH

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay ngắn hạn và trung hạn với giá phát hành bằng mệnh giá trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính hoặc vốn hóa phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

## GHI NHẬN DOANH THU

***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng 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 sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
(d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản***

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

***Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán***

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

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

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

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

*Hoạt động tư vấn đầu tư*

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

*Hoạt động bảo lãnh phát hành, đại lý phát hành chứng khoán*

Doanh thu hoạt động bảo lãnh phát hành và đại lý phát hành chứng khoán được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi hoàn thành việc thông báo kết quả phát hành chứng khoán.

*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 phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn.

Phí lưu ký, phí quản lý tài sản đảm bảo 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 thuần.

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

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

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 22 tháng 11 năm 2021, Công ty đã nhận chuyển nhượng 50,99% cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS từ Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Công trình Việt và Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Trường Hải. Theo đó, Công ty Cổ phần Chứng khoán KS trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 50,99%.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Chứng khoán KS tại ngày mua được trình bày như sau:

**Đơn vị: VND**

| | Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua |
|---|---|
| **Tài sản** | |
| Tiền | 282.220.906.418 |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 699.375.287.959 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 227.384.774.858 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 65.252.750.546 |
| Tài sản cố định | 7.941.574.119 |
| Tài sản dài hạn khác | 7.137.111.585 |
| | **1.289.312.405.485** |
| **Nợ phải trả** | 208.274.900.493 |
| Nợ ngắn hạn | **208.274.900.493** |
| **Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]** | **1.081.037.504.992** |
| Cổ đông không kiểm soát [b] | 529.814.058.411 |
| Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần được ghi nhận vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu [c] | (41.130.996.581) |
| **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [d] = [a] - [b] + [c]** | **510.092.450.000** |
| **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con** | |
| Tiền thu về từ công ty con | 282.220.906.418 |
| Tiền chi để mua công ty con | (510.092.450.000) |
| **Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua** | **(227.871.543.582)** |





## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 1.797.522.907 | 1.056.239.015 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 325.237.826.923 | 77.116.133.060 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 50.000.000.000 | 2.400.000.000 |
| | **377.035.349.830** | **80.572.372.075** |

*(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - PGD Phạm Hùng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 3%/năm.*

## 6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

| | Số cuối năm VND | | | Số đầu năm VND | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá 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) | 341.128.200.000 | | - | - | - | - |
| Chứng chỉ tiền gửi (ii) | 512.674.200.000 | | - | - | - | - |
| | **941.177.700.000** | | - | - | - | - |

*(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 2021.*

*(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. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

*(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa với lãi suất 5,1%/năm.*

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 122.815.405.592 | 274.553.219.841 |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán | 49.275.268.285 | - |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác | 5.675.465.175 | 3.369.715.926 |
| | 177.766.139.052 | 277.922.935.767 |
| Trong đó: | | |
| - Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | 47.709.980.414 | 68.682.348.692 |

## 9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (*) | 2.576.894.775.249 | 2.635.282.167.043 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (**) | 221.120.975.000 | 270.000.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (**) | 188.525.411.000 | 230.000.000.000 |
| Khác | 14.005.790.470 | 13.530.601.533 |
| | 3.000.546.951.719 | 3.148.812.768.576 |
| Trong đó: | | |
| - Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | 2.577.894.775.249 | 2.906.520.481.616 |





*(*) 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.*

*(**) 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.*

## 10. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i) | 960.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Great Point (ii) | 658.820.000.000 | - |
| Ông Nguyễn Xuân Lượng (i) | 60.572.000.000 | - |
| Cho các nhà đầu tư vay mua chứng khoán | 942.630.757 | - |
| Bà Đặng Lệ Mỹ Hạnh | - | 478.326.632.688 |
| Bà Vũ Thị Huệ | - | 41.500.000.000 |
| | 1.680.334.630.757 | 519.826.632.688 |
| Trong đó: | | |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | 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.*

*(ii) Phản ánh các khoản cho Công ty Cổ phần Great Point vay theo Hợp đồng số 011221/HDCV/DIC-GP ngày 29 tháng 12 năm 2021 với lãi suất cho vay là 12,5%/năm và thời hạn cho vay là 12 tháng bắt đầu từ ngày 29 tháng 12 năm 2021.*

## 11. PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm<br>VND | Số đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| a. Ngắn hạn | 140.000.000.000 | 1.040.572.000.000 |
| Đặt cọc mua cổ phần (i) | 1.908.147.256 | - |
| Phải thu về cổ tức | 451.246.575 | 34.772.527.185 |
| Phải thu về lãi cho vay | 440.050.000 | 1.010.914.034 |
| Tạm ứng | - | 1.219.085.590.755 |
| Phải thu thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | - | 329.000.000.000 |
| Phải thu về ủy thác đầu tư | - | 28.639.539.020 |
| Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 5.968.347.784 | 14.899.086.992 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 148.767.791.615 | 2.667.979.657.986 |
| | | |
| b. Dài hạn | 990.068.000.000 | 990.068.000.000 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (ii) | 5.288.535.193 | - |
| Đặt cọc, ký cược, ký quỹ | 335.225.261 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 995.691.760.454 | 990.068.000.000 |
| | | |
| Trong đó: | | |
| - Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan | 3.731.285.018 | 2.222.619.216.767 |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | | |

*(i) Phản ánh các khoản đặt cọc để mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa, Công ty Cổ phần Wonderland và Công ty TNHH Phát triển S.I. Chi tiết như sau:*

| STT | Đối tượng nhận đặt cọc | Cổ phần của Công ty | Dự án đầu tư | Địa điểm triển khai | Tổng diện tích đất (m2) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Số lượng cổ phần nhận chuyển nhượng (cổ phần) | Giá chuyển nhượng (VND) | Số tiền đặt cọc cuối năm (VND) | Số tiền đặt cọc đầu năm (VND) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nguyễn Xuân Lượng (*) | Công ty Cổ phần Wonderland | Sunshine Crystal River | Khu đô thị Ciputra - Nam Thăng Long, Tây Hồ, Hà Nội | 50.850 | 5,00 | 950.000 | 95.000.000.000 | - | 60.572.000.000 |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*) | Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa | Sunshine Golden River | Tây Hồ Tây - Hà Nội | 9.004 | 48,00 | 9.600.000 | 960.000.000.000 | - | 960.000.000.000 |
| 3 | Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và ông Dương Văn Phúc (**) | Công ty TNHH Phát triển S.I | Sân Golf Hòn Rơm | Hòn Rơm, Mũi Né, Phan Thiết, Bình Thuận | 196.948 | 100,00 | - | 900.000.000.000 | 140.000.000.000 | 20.000.000.000 |
| | | | | | | | | 1.955.000.000.000 | 140.000.000.000 | 1.040.572.000.000 |

*(*)Như trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã phân loại khoản đặt cọc mua cổ phần cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng thành khoản phải thu về cho vay với điều khoản được ưu tiên chuyển đổi thành khoản mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland.*

*(**) Ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty đã thanh toán thêm 100 tỷ VND cho ông Dương Văn Phúc để thực hiện nhận chuyển nhượng 40% cổ phần Công ty TNHH Phát triển S.I theo phụ lục hợp đồng số 07/2021/PT-SI ngày 06 tháng 01 năm 2022. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I. tại ngày 13 tháng 01 năm 2022 (Xem thuyết minh số 43).*

*(ii) Phải thu dài hạn khác với 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 và Phát Đạt thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn (sau đó được sửa đổi thành Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHTĐT-E3/2018 ký ngày 10 tháng 12 năm 2018). Dựa theo hợp đồng này và các phụ lục điều chỉnh sau đó:*

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





## 12. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm VND | | Số đầu năm VND | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Thành phẩm bất động sản (*) | 374.029.268.650 | - | 434.306.745.904 | (1.170.191.982) |
| Hàng hóa | 610.749.999 | - | 234.256.757 | - |
| | 374.640.018.649 | - | 434.541.002.661 | (1.170.191.982) |

*(*) 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.*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho do giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính cao hơn giá gốc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: trích lập dự phòng 1.170.191.982 VND).

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Dự án Sunshine City Sài Gòn | 299.727.887.844 | 346.550.563.881 |
| Dự án Sunshine Riverside | 74.301.380.806 | 87.756.182.023 |
| | 374.029.268.650 | 434.306.745.904 |

Trong năm, chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang như sau:

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Dự án Sunshine City Sài Gòn | 155.275.499.703 | 216.421.626.685 |
| | 155.275.499.703 | 216.421.626.685 |

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.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| a. Ngắn hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới (i) | 10.640.183.308 | 50.655.385.082 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất (i) | 3.030.580.433 | 15.969.806.495 |
| Chi phí quà tặng (i) | 2.700.430.000 | 5.472.453.618 |
| Chi phí trả trước khác | 4.131.321.619 | 358.541.241 |
| | 20.502.515.360 | 72.456.186.436 |
| b. Dài hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới (i) | 99.524.072.281 | 127.775.023.728 |
| Chi phí khác | 1.271.076.796 | - |
| | 100.795.149.077 | 127.775.023.728 |

*(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 VND | Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh | Số phải nộp trong năm VND | Số phải nộp trong năm VND | Số cuối năm VND |
|---|---|---|---|---|---|
| **a. Các khoản phải thu** | | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 5.189.276.643 | - | - | (4.016.202.073) | 1.173.074.570 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | - | - | 62.053.211 | 62.053.211 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 719.632.237 | 935.669.764 | 216.037.527 |
| | 5.189.276.643 | - | 719.632.237 | (3.018.479.098) | 1.451.165.308 |
| **b. Các khoản phải trả** | | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 11.505.345.689 | 2.607.813.327 | 58.454.970.666 | 68.755.391.661 | 3.812.738.021 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 51.083.153.173 | (30.667.369.379) | 175.477.822.455 | 38.303.617.903 | 157.589.988.346 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.121.482.684 | 6.123.694.825 | 17.404.422.018 | 12.338.516.515 | 12.311.083.012 |
| Thuế khác | - | (269.629.096) | 269.629.096 | - | - |
| | **63.709.981.546** | **(22.205.490.323)** | **251.606.844.235** | **119.397.526.079** | **173.713.809.379** |

*(*) 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 năm.*





## 15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Thiết bị văn phòng | Phương tiện vận tải VND | Khác VND | Khác VND |
|---|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | | |
| **Số dư đầu năm** | **45.445.455** | - | - | 45.445.455 |
| Tăng trong năm | 574.105.455 | 32.166.297.637 | 687.250.000 | 33.427.653.092 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 4.196.376.581 | 1.836.363.636 | 108.122.727 | 6.140.862.944 |
| Tăng khác | - | 23.636.364 | - | 23.636.364 |
| Thanh lý, nhượng bán | (45.445.455) | (1.844.570.909) | - | (1.890.016.364) |
| **Số dư cuối năm** | **4.770.482.036** | **32.181.726.728** | **795.372.727** | **37.747.581.491** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | | |
| **Số dư đầu năm** | 45.445.455 | - | - | 45.445.455 |
| Khấu hao trong năm | 174.853.127 | 1.194.372.274 | 6.384.321 | 1.375.609.722 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 2.457.217.157 | 136.764.326 | 132.919.193 | 2.726.900.677 |
| Thanh lý, nhượng bán | (45.445.455) | (8.099.829) | - | (53.545.284) |
| **Số dư cuối năm** | **2.632.070.285** | **1.323.036.771** | **139.303.514** | **4.094.410.570** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | | |
| **Tại ngày đầu năm** | - | - | - | - |
| **Tại ngày cuối năm** | **2.138.411.751** | **30.858.689.957** | **656.069.213** | **33.653.170.921** |

*Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 45.445.455 VND).*

## 16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Chương trình phần mềm<br>VND |
|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | |
| Số dư đầu năm | 1.000.000.000 |
| Tăng trong năm | 13.963.800.000 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 7.008.534.272 |
| **Số dư cuối năm** | **21.972.334.272** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | |
| Số dư đầu năm | - |
| Khấu hao trong năm | 313.011.926 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | 2.480.922.420 |
| **Số dư cuối năm** | **2.793.934.346** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | |
| **Tại ngày đầu năm** | **1.000.000.000** |
| **Tại ngày cuối năm** | **19.178.399.926** |

## 17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ | Nhà cửa, vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Tổng<br>VND |
|---|---|---|---|
| **NGUYÊN GIÁ** | | | |
| **Số dư đầu năm** | **229.085.551.433** | **36.637.291.020** | **265.722.842.453** |
| Tăng trong năm | 29.557.230.788 | 13.587.733.637 | 43.144.964.425 |
| **Số dư cuối năm** | **258.642.782.221** | **50.225.024.657** | **308.867.806.878** |
| **GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ** | | | |
| **Số dư đầu năm** | **1.593.119.502** | **3.530.600.220** | **5.123.719.722** |
| Khấu hao trong năm | 82.080.364.623 | 46.149.437.883 | 128.229.802.506 |
| **Số dư cuối năm** | **83.673.484.125** | **49.680.038.103** | **133.353.522.228** |
| **GIÁ TRỊ CÒN LẠI** | | | |
| **Tại ngày đầu năm** | **227.492.431.931** | **33.106.690.800** | **260.599.122.731** |
| **Tại ngày cuối năm** | **174.969.298.096** | **544.986.554** | **175.514.284.650** |

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 2021 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 2021 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:

| | Số cuối năm<br>Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND | Số cuối năm<br>Giá trị còn lại<br>VND | Nguyên giá<br>VND | Hao mòn<br>VND | Số đầu năm<br>Giá trị còn lại<br>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 | 179.214.875.858 | 325.523.943 | 178.889.351.915 |
| Bất động sản đầu tư liên quan đến dự án Sunshine Riverside | 133.084.877.417 | 129.121.710.969 | 3.963.166.448 | 86.507.966.595 | 4.798.195.779 | 81.709.770.816 |
| | 308.867.806.878 | 133.353.522.228 | 175.514.284.650 | 265.722.842.453 | 5.123.719.722 | 260.599.122.731 |

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 DỞ DANG

| | Số cuối năm<br>VND | Số đầu năm<br>VND |
|---|---|---|
| Dự án Sunshine City Sài Gòn (*) | 1.827.091.876.219 | 1.957.983.562.828 |
| Dự án Sunshine Riverside | - | 73.372.651.859 |
| | **1.827.091.876.219** | **2.031.356.214.687** |

*(*) Phản ánh giá trị chi phí đầu tư xây dựng phát sinh lũy kế của các tòa tháp từ S2 đến S9 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn, các sản phẩm hình thành từ dự án được bán dưới hình thức chuyển giao quyền sở hữu cho người mua hoặc cho thuê.*

*Như trình bày tại Thuyết minh số 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.*

## 19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|---|---|---|---|
| | VND | | VND | |
| | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Giá gốc | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| **Đầu tư vào công ty liên kết** | - | - | **400.108.500.000** | **394.153.042.249** |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (i) | - | - | 400.108.500.000 | 394.153.042.249 |

| | 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** | **(2.187.858.088)** | **160.000.000.000** | - |
| Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii) | 255.000.000.000 | (2.187.858.088) | 160.000.000.000 | - |

*(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong năm, Công ty đã thoái vốn tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake.*

*(ii) Trong năm, Công ty tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng Nhân 271.429 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 2,71% vốn góp) với giá chuyển nhượng 95 tỷ VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 | 114.873.304.717 | 114.873.304.717 | 96.232.222.637 | 96.232.222.637 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | 14.241.830.000 | 14.241.830.000 | 16.010.028.000 | 16.010.028.000 |
| Công ty Cổ phần Eurowindow | 10.495.941.851 | 10.495.941.851 | 24.777.737.851 | 24.777.737.851 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | 3.933.148.602 | 3.933.148.602 | 19.096.084.402 | 19.096.084.402 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma | - | - | 43.821.918.998 | 43.821.918.998 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | - | - | 18.242.437.268 | 18.242.437.268 |
| Các đối tượng khác | 61.015.988.983 | 61.015.988.983 | 112.119.888.548 | 112.119.888.548 |
| | **204.560.214.153** | **204.560.214.153** | **330.300.317.704** | **330.300.317.704** |
| **Trong đó:** | | | | |
| Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 41) | 140.651.760.760 | 140.651.760.760 | 181.171.188.207 | 181.171.188.207 |

## 21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes (i) | 312.705.798.300 | - |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn | 138.269.088.172 | 484.560.199.848 |
| Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside | 4.415.518.439 | 34.367.464.539 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | 4.644.720.000 | - |
| | **460.035.124.911** | **518.927.664.387** |
| **Trong đó:** | | |
| **Trả trước từ các bên liên quan** | | |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | 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 VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Trích trước chi phí phát triển bất động sản | 449.355.029.132 | 662.390.969.038 |
| Trích trước chi phí lãi vay và phí lưu ký trái phiếu | 17.379.068.790 | 85.960.679.602 |
| Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản | 1.623.018.080 | 44.460.435.830 |
| Khác | 891.587.506 | 4.943.985.888 |
| | **469.248.703.508** | **797.756.070.358** |
| **Trong đó:** | | |
| **Chi phí phải trả các bên liên quan** | 380.515.159.360 | 626.245.761.417 |

(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)

## 23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | | |
| Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 68.887.156.308 | - |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 8.562.957.772 | 13.166.955.504 |
| | **77.450.114.080** | **13.166.955.504** |
| **b. Dài hạn** | | |
| Phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 18.935.299.488 | 10.062.280.235 |
| | **18.935.299.488** | **10.062.280.235** |





## 24. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | 260.650.000.000 | - |
| Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (i) | 144.899.150.784 | 14.574.532.722 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii) | 75.620.318.822 | 62.457.486.605 |
| Kinh phí bảo trì (iii) | 9.502.641.912 | |
| Phí hoa hồng phải trả cộng tác viên môi giới chứng khoán | 6.950.041.121 | 22.810.819.380 |
| Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (iv) | 4.792.413.741 | |
| Phải trả phí giao dịch chứng khoán | - | 19.913.359.174 |
| Phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | - | 28.121.041.095 |
| Lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 10.923.628.680 | 27.907.823.700 |
| Các khoản phải trả khác | **513.338.195.060** | **175.785.062.676** |
| **b. Dài hạn** | | |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 4.625.000.000 | - |
| | 4.625.000.000 | - |
| **Trong đó:** | | |
| Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 41) | 144.912.550.784 | 74.639.678.299 |

*(i) Phản ánh khoản tiền nhận đặt cọc từ Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh ("Bình Minh") theo Hợp đồng tư vấn và môi giới bất động sản số 1/2020/HĐMG/DIC-BM. Theo đó, Bình Minh đặt cọc cho Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty để được độc quyền thực hiện dịch vụ môi giới cho 42 căn hộ tại tòa tháp S1 thuộc Dự án Sunshine City Sài Gòn.*

*(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 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. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về Ban Quản trị tòa nhà sau khi thành lập.*

*(iv) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 07 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.*

## 25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

## 26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Số đầu năm VND | | Trong năm VND | | | | Số cuối năm VND |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giảm do thoái vốn | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **Vay ngắn hạn** | **1.047.022.973.428** | **1.047.022.973.428** | **(274.000.000.000)** | **641.111.186.137** | **804.375.241.853** | **609.758.917.712** | **609.758.917.712** |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i) | 698.372.973.428 | 698.372.973.428 | - | 467.098.302.245 | 729.725.241.853 | 435.746.033.820 | **435.746.033.820** |
| Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain (ii) | - | - | - | 114.012.883.892 | - | 114.012.883.892 | 114.012.883.892 |
| Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iii) | - | - | | 60.000.000.000 | - | 60.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 274.000.000.000 | 274.000.000.000 | (274.000.000.000) | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | 74.650.000.000 | 74.650.000.000 | - | - | 74.650.000.000 | - | - |
| **Vay dài hạn đến hạn trả** | **1.085.624.056.600** | **1.085.624.056.600** | **(840.430.760.000)** | **724.008.813.730** | **463.433.064.115** | **505.769.046.215** | **505.769.046.215** |
| *(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)* | | | | | | | |
| **Trái phiếu phát hành (iv)** | **998.930.987.348** | **998.930.987.348** | **-** | **1.069.012.652** | **1.000.000.000.000** | **-** | **-** |
| **Trái phiếu đến kỳ hạn** | **816.365.313.837** | **816.365.313.837** | **-** | **17.634.686.163** | **834.000.000.000** | **-** | **-** |
| *(Xem thêm tại Thuyết minh số 27)* | | | | | | | |
| | **3.947.943.331.213** | **3.947.943.331.213** | **(1.114.430.760.000)** | **1.383.823.698.682** | **3.101.808.305.968** | **1.115.527.963.927** | **1.115.527.963.927** |

*(i) Phản ánh khoản Công ty TNHH Dynamic Innovation ("Dynamic Innovation") - Công ty con của Công ty 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 khế ước không vượt quá 60 tháng kể từ ngày nhận nợ đầu tiên. Khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự án Khu nhà ở phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh - phần cao tầng. Khoản vay chịu lãi suất từ 11%/năm đến 12%/năm được thỏa thuận theo cung cầu vốn thị trường, nhu cầu vay vốn và mức độ tín nhiệm của Dynamic Innovation được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Dynamic Innovation và VPBank. Khoản vay được bảo đảm bằng:*

*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 Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);*
*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 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 Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).*

*(ii) Phản ánh khoản Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - Công ty con của Công ty vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH Woori được Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain được bảo lãnh từ Ngân hàng TNHH Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên theo Hợp đồng vay số HĐCV-DN 01 ngày 30 tháng 12 năm 2021 với kỳ hạn cho vay là 364 ngày, đáo hạn vào ngày 30 tháng 12 năm 2022. Khoản vay nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn bù đắp đầu tư và kinh doanh trái phiếu Chính phủ hoặc chứng chỉ tiền gửi. Khoản vay được trả vào thời điểm đáo hạn, lãi vay được trả hàng quý với lãi suất 1,44%/năm.*

*(iii) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND, khoản vay này được sử dụng cho mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau sáu tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, lãi vay được trả vào ngày đáo hạn khoản vay với lãi suất 5,2%/năm.*

## 27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số đầu năm VND | | Trong năm VND | | | Số cuối năm VND | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giảm do thoái vốn | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| **Vay dài hạn** | **4.515.019.329.363** | **4.515.019.329.363** | **(2.686.992.069.801)** | **197.545.324.861** | **579.133.064.115** | **1.446.439.520.308** | **1.446.439.520.308** |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i) | 4.034.229.539.538 | 4.034.229.539.538 | (2.686.992.069.801) | 186.345.324.861 | 87.143.274.290 | 1.446.439.520.308 | 1.446.439.520.308 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | 456.000.000.000 | 456.000.000.000 | - | | 456.000.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | 24.000.000.000 | 24.000.000.000 | | 11.200.000.000 | 35.200.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | 500.000.000 | 500.000.000 | - | | 500.000.000 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 289.789.825 | 289.789.825 | - | - | 289.789.825 | - | - |
| **Trái phiếu phát hành** | **816.365.313.837** | **816.365.313.837** | - | 17.634.686.163 | 834.000.000.000 | - | - |
| | **5.331.384.643.200** | **5.331.384.643.200** | **(2.686.992.069.801)** | **215.180.011.024** | **1.413.133.064.115** | **1.446.439.520.308** | **1.446.439.520.308** |
| **Trong đó:** | | | | | | | |
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng | 1.901.989.370.437 | 1.901.989.370.437 | | | | 505.769.046.215 | 505.769.046.215 |
| Vay dài hạn | 1.085.624.056.600 | 1.085.624.056.600 | | | | 505.769.046.215 | 505.769.046.215 |
| Trái phiếu phát hành | 816.365.313.837 | 816.365.313.837 | | | | - | - |
| - Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng | 3.429.395.272.763 | 3.429.395.272.763 | | | | 940.670.474.093 | 940.670.474.093 |

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

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

*- Đối với hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019, thời hạn cho vay 60 tháng, tính từ ngày tiếp theo của ngày VPBank giải ngân vốn vay đầu tiên cho Công ty. Lãi suất khoản vay được quy định cụ thể trong (các) khế ước nhận nợ và/hoặc các văn bản liên quan ký kết giữa Công ty và VPBank.*

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Trong vòng một năm | 505.769.046.215 | 1.901.989.370.437 |
| Trong năm thứ hai | 589.046.474.093 | 1.388.508.482.763 |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm | 351.624.000.000 | 2.040.886.790.000 |
| Sau năm năm | - | - |
| | 1.446.439.520.308 | 5.331.384.643.200 |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng | 505.769.046.215 | 1.901.989.370.437 |
| (được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | 940.670.474.093 | 3.429.395.272.763 |
| Số phải trả sau 12 tháng | | |

## 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** | - | **206.791.300.034** | - | **2.706.791.300.034** |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 201.705.003.734 | 61.501.791.036 | 263.206.794.770 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung | | (1.317.377.797.821) | | 229.521.927.012 | (1.087.855.870.809) |
| **Số dư cuối 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 (ii) | | 10.828.566.632 | (10.828.566.632) | - | - |
| Lợi nhuận trong năm | - | - | 367.719.511.773 | 47.776.145.404 | 415.495.657.177 |
| Giảm do thoái công ty con | - | 1.317.377.797.821 | - | (288.570.234.291) | 1.028.807.563.530 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS (i) | - | 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 nay** | **3.000.000.000.000** | **51.959.563.213** | **765.387.248.909** | **2.428.157.238.497** | **6.245.504.050.619** |

*(i) Phản ánh khoản phát sinh từ hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Chứng khoán KS 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 4.*

*(ii) Phản ánh khoản trích quỹ dự phòng tài chính và rủi ro nghiệp vụ tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty.*

### VỐN ĐIỀU LỆ VÀ VỐN ĐẦU TƯ

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021, vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2.500.000.000.000 VND).*

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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% | 1.625.000.000.000 | 65% |
| Bà Đỗ Thị Định | 127.218.600.000 | 4% | 125.000.000.000 | 5% |
| Các cổ đông khác | 1.245.562.800.000 | 42% | 750.000.000.000 | 30% |
| | 3.000.000.000.000 | 100% | 2.500.000.000.000 | 100% |

| Cổ phiếu | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| **Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng** | **300.000.000** | **250.000.000** |
| Cổ phiếu phổ thông | 300.000.000 | 250.000.000 |
| **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** | **300.000.000** | **250.000.000** |
| Cổ phiếu phổ thông | 300.000.000 | 250.000.000 |

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

## 29. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| Tài sản thuê ngoài | Số cuối năm VND | Số đầu năm 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 | 8.118.821.090 | 829.215.999 |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5 | 31.038.284.360 | 3.316.863.996 |
| Trên 5 năm | 28.144.066.874 | 28.864.191.964 |
| | **67.301.172.324** | **33.010.271.959** |

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

- Khoản tiền thuê Văn phòng có diện tích 65 m2 tại Tầng 6, Tòa Trung tâm Tài chính - Thương mại Thái Nguyên, Số 64 Phường Hoàng Văn Thụ, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thuê Văn phòng số 03/2021/HĐTN/XNK-CN ngày 25 tháng 07 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Xuất Nhập khẩu và Đầu tư Thái Nguyên. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 08 năm 2021 đến ngày 31 tháng 07 năm 2023. Đơn giá tiền thuê dựa theo thỏa thuận giữa hai bên. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 132.600.000 VND/năm





- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 110 m2 tại Tầng 1, Tòa nhà 2 tầng, đường Chu Văn An, TP. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc theo Hợp đồng thuê văn phòng số 08/2021/HĐTN ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty TNHH Thương mại và đầu tư Kim Cương Group. Thời hạn thuê từ ngày 15 tháng 10 năm 2021 đến ngày 15 tháng 10 năm 2023. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 240.000.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 95 m2 tại Tầng 1, nhà LA-02, Khu đô thị và thương mại, Đường Nguyễn Đức Thắng, Phường Minh Nông, Thành phố Việt Trì, Tỉnh Phú Thọ theo Hợp đồng thuê văn phòng số 01/HĐTVP ngày 01 tháng 08 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Ông Vương Quốc Thịnh. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 08 năm 2021 đến ngày 31 tháng 07 năm 2024. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 171.600.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 152 m2 tại Tầng 1, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 125/2021/HĐTVP/SVN-KST1 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 882.816.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 633 m2 tại Tầng 2, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 126/2021/HĐTVP/SVN-KST2 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 3.342.240.000 VND/năm.

- Khoản tiền thuê văn phòng có diện tích 498 m2 tại Tầng 6, Tòa nhà Sunshine Center, 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng thuê văn phòng số số 127/2021/HĐTVP/SVN-KST6 ngày 01 tháng 10 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S - Việt Nam. Thời hạn thuê từ ngày 01 tháng 10 năm 2021 đến ngày 30 tháng 09 năm 2026. Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê Văn phòng đang được ước tính là 2.629.440.000 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 2021 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tài sản** | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 6.318.523.518.550 | 1.451.556.578.760 | 409.646.386.000 | 8.179.726.483.310 | 8.179.726.483.310 |
| Tài sản không phân bổ | | | | 2.098.936.795.592 | 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** | **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 | 3.957.149.366.747 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | 76.009.861.536 | 76.009.861.536 |
| **Tổng cộng nợ phải trả** | **3.344.611.596.414** | **299.831.972.03z3** | **312.705.798.300** | **4.033.159.228.283** | **4.033.159.228.283** |

| Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tài sản** | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 6.926.673.637.684 | - | 500.000.000.000 | - | 7.426.673.637.684 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | 3.758.859.650.382 |
| **Tổng cộng tài sản** | **6.926.673.637.684** | - | **500.000.000.000** | - | **11.185.533.288.066** |
| | | | | | |
| **Nợ phải trả** | | | | | |
| Nợ phải trả bộ phận | 9.211.364.915.897 | - | - | - | 9.211.364.915.897 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | | | 92.026.148.174 |
| **Tổng cộng nợ phải trả** | **9.211.364.915.897** | - | - | - | **9.303.391.064.071** |

| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 | Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản | Môi giới và kinh doanh chứng khoán | Hoạt động thầu phụ | Các hoạt động kinh doanh khác | Tổng |
|---|---|---|---|---|---|
| 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** |

| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 | 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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Doanh thu thuần | 1.448.982.148.304 | - | - | - | 1.448.982.148.304 |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | (1.098.678.985.390) | - | - | - | (1.098.678.985.390) |
| Chi phí hoạt động bộ phận | (225.775.366.045) | - | - | - | (225.775.366.045) |
| **Lợi nhuận kinh doanh theo bộ phận** | **124.527.796.869** | - | - | - | **124.527.796.869** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | - | | | | 502.014.182.522 |
| Chi phí tài chính | - | - | - | - | (294.850.349.556) |
| Lỗ khác | - | - | - | - | (9.472.512.982) |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | | | | 322.219.116.853 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | | | | | **(59.012.322.083)** |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | | | | | 263.206.794.770 |

## 31. DOANH THU

| Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Trong đó: | | 1.438.685.636.448 |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 483.186.282.429 | 3.861.725.075 |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư (i) | 368.723.823.147 | - |
| Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán | 202.874.417.070 | - |
| Doanh thu dịch vụ thầu phụ | 102.674.560.909 | - |
| Doanh thu bán hàng | 73.610.339.948 | 6.434.786.781 |
| Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà | 9.833.535.156 | - |
| Doanh thu hoạt động khác | 586.793.897 | |
| | **1.241.489.752.556** | **1.448.982.148.304** |
| **Trong đó** | | |
| - Doanh thu với bên liên quan | 656.820.230.793 | 81.008.030.317 |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 41) | | |

*(i) Trong năm, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm thuê lại 10.356,6 m2 diện tích sàn thương mại và tầng hầm thuộc dự án Sunshine Riverside dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sàn thương mại và tầng hầm đã được chuyển giao cho khách thuê.*

*Nếu doanh thu từ việc cho thuê sàn thương mại và tầng hầm này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là:*

| | Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần vào thời điểm bàn giao sàn thương mại và tầng hầm | Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê sàn thương mại và tầng hầm |
|---|---|---|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | |
| Doanh thu cho thuê diện tích sàn thương mại và tầng hầm | 368.000.000.000 | 6.253.300.733 |
| Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ | 122.940.053.112 | 2.089.079.142 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **245.059.946.888** | **4.164.221.591** |

## 32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 384.654.026.246 | 1.089.987.978.912 |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 124.323.515.190 | 1.063.896.115 |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh chứng khoán | 96.632.606.506 | - |
| Giá vốn thầu phụ | 82.139.649.091 | - |
| Giá vốn bán hàng | 72.114.580.670 | - |
| Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà | 18.213.925.381 | 6.456.918.381 |
| (Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (1.170.191.982) | 1.170.191.982 |
| Bảo hành công trình | 1.602.428.010 | - |
| Giá vốn khác | 4.767.347.886 | - |
| | **783.277.886.998** | **1.098.678.985.390** |

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển bất động sản | 325.494.553.116 | 1.027.329.540.830 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 55.523.461.721 | 175.687.342.212 |
| Chi phí dự phòng | 3.302.187.552 | 1.170.191.982 |
| Chi phí nhân công | 169.190.885.791 | 54.633.751.730 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 129.918.424.168 | 1.389.420.058 |
| Chi phí khác | 62.857.639.368 | 7.990.088.957 |
| | **746.287.151.716** | **1.268.200.335.769** |

## 34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Lãi chuyển nhượng cổ phần | 421.425.758.005 | 328.200.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart (i) | 248.800.096.714 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Diamond Westlake (ii) | 74.625.661.291 | - |
| - Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài phát (iii) | 98.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Sunshine AM | - | 133.800.000.000 |
| - Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Việt Nam | - | 194.400.000.000 |
| Lãi từ hoạt động cho vay | 164.173.573.415 | 4.757.136.689 |
| Lãi tiền gửi | 22.604.127.627 | 1.113.348.126 |
| Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh | 7.072.756.803 | - |
| Lợi ích tăng thêm từ hợp đồng hợp tác đầu tư (iv) | 4.555.706.157 | 173.899.155.458 |
| Khác | 855.324.280 | - |
| | **620.687.246.287** | **507.969.640.273** |





*(i) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 6.890.672 cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Smart cho hai cá nhân là ông Nguyễn Quang Tuấn và ông Lê Xuân Chung với giá chuyển nhượng là 2,205 tỷ VND, lãi chuyển nhượng là 248,8 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.*

*(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 01, trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần phổ thông do Công ty sở hữu tại Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake cho bà Nguyễn Thùy Linh với giá chuyển nhượng là 450 tỷ VND, lãi chuyển nhượng là 74,6 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.*

*(iii) Phản ánh khoản lãi từ chuyển nhượng 50% cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Smart nắm giữ tại Công ty TNHH Kinh doanh Dịch vụ Tài Phát cho ông Nguyễn Xuân Lượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần vốn góp số 2705/2021/HĐCN ngày 27 tháng 5 năm 2021 với giá chuyển nhượng 198 tỷ VND. Lãi chuyển nhượng với giá trị 98 tỷ VND được ghi nhận là doanh thu tài chính.*

*(iv) Phản ánh khoản lợi ích tăng thêm từ các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Bất Động sản Fulland liên quan đến dự án thương mại hỗn hợp tại ô đất ký hiệu TM13 thuộc Khu Đô thị Nam Thăng Long - Giai đoạn II phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Trong năm, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản góp vốn vào dự án này.*

## 35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 244.755.892.709 | 244.715.381.681 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 16.103.926.090 | 31.065.396.763 |
| Chi phí lưu ký trái phiếu | 20.662.739.725 | 20.672.876.712 |
| Chiết khấu thanh toán | - | 200.130.007 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 2.187.858.087 | (1.803.435.607) |
| Chi phí tài chính khác | 564.462.011 | - |
| | **284.274.878.622** | **294.850.349.556** |

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

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| **Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm** | | |
| - Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới | 36.107.820.495 | 92.238.472.937 |
| - Chi phí hỗ trợ lãi suất | 12.833.297.351 | 65.012.537.303 |
| - Chi phí nhân viên | 8.944.072.234 | 10.490.468.502 |
| - Chi phí khác | 6.423.336.506 | 15.987.888.006 |
| | **64.308.526.586** | **183.729.366.748** |
| **Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm** | | |
| - Chi phí nhân viên | 85.454.957.974 | 31.872.553.116 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 1.641.902.323 | - |
| - Chi phí dự phòng phải thu khó đòi | 2.869.951.524 | - |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.343.332.501 | 9.690.670.474 |
| - Chi phí khác | 6.875.954.842 | 482.775.707 |
| | **120.186.099.164** | **42.045.999.297** |

## 37. LỖ KHÁC

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | | |
| Tiền phạt thu được | 1.715.621.981 | 752.447.651 |
| Tiền vệ sinh được khấu trừ, phân bổ | 215.871.817 | 471.220.171 |
| Các khoản khác | 1.498.467.486 | 1.207.983.408 |
| | **3.429.961.284** | **2.431.651.230** |
| **Chi phí khác** | | |
| Các khoản phạt chậm tiến độ bàn giao căn hộ | 255.000.000 | 6.998.032.455 |
| Các khoản phạt vi phạm hành chính | 1.043.874.923 | 2.247.686.249 |
| Các khoản khác | 2.508.510.662 | 2.658.445.508 |
| | **3.807.385.585** | **11.904.164.212** |
| **(Lỗ) khác** | **(377.424.301)** | **(9.472.512.982)** |





## 38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm 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 | 175.477.822.455 | 59.012.322.083 |
| **Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **175.477.822.455** | **59.012.322.083** |

## 39. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ | 367.719.511.773 | 201.705.003.734 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ | 367.719.511.773 | 201.705.003.734 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 267.534.247 | 250.000.000 |
| **Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **1.374** | **807** |

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 2020 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 và năm 2020. 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.

## 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 2021 khoảng 94,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 105,8 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 2021 khoảng 6.608 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 1.271,4 tỷ VND).

### Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (03) bên với các khách hàng mua căn hộ tại dự án Sunshine Riverside và một số ngân hàng thương mại cho vay đối với các khách mua căn hộ của dự án này. Theo các thỏa thuận này, Công ty sẽ hỗ trợ một phần lãi suất của các hợp đồng tín dụng giữa khách hàng và ngân hàng trong thời hạn quy định bởi thỏa thuận. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty còn cam kết hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua căn hộ với số tiền là khoảng 384.970.055 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: khoảng 762.969.979 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 Sunshine Homes | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes (Tên cũ: Công ty Cổ phần Xây dựng Sunshine Việt Nam) | Chung thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sao Ánh Dương | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud (Tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sunshine Tech) | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (tên cũ: Công ty Cổ phần Quốc tế - Sunshine) | 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 SSF | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Café's plus | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn và Truyền thông Giải trí ODE ( tên cũ: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Truyền thông S-Media) | 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 S-Decoro | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt (không còn là bên liên quan từ ngày 10/6/2021) |
| 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 |

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty cổ phần KS Group | Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt |
| Ông Đỗ Văn Trường | Em trai Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| 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 |
| Bà Đỗ Thị Định | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc |
| 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 VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|
| **Bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **656.820.230.793** | **81.008.030.317** |
| 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 TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thủ Thiêm | Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu | 128.684.000 | - |
| Công ty Cổ phần KS Group | Doanh thu phí môi giới | 140.672.232.708 | - |
| Công ty Cổ phần KS Group | Doanh thu chứng khoán | 486.578.223 | - |
| Công ty Cổ phần KS Group | Lãi giao dịch bán chứng khoán | 7.073.184.320 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Doanh thu chi phí xây dựng | 102.674.560.909 | - |
| Công ty cổ phần Sunshine Homes | Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu | 2.138.647.315 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu | 11.060.747.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Doanh thu dịch cho thuê sàn Thương mại | 723.823.147 | 2.244.914.622 |
| 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 Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Phí dịch vụ liên quan đến quản lý trái phiếu | 6.849.726.000 | - |
| 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 Đầu tư Thương mại Sunshine Business | Doanh thu dịch vụ chứng khoán | 225.891.000 | - |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Phí lưu ký | 1.577.745 | - |
| Ông Nguyễn Đình Đức | Phí lưu ký | 1.087.426 | - |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Doanh thu chuyển nhượng căn hộ | - | 25.171.896.446 |
| Ông Đỗ Văn Trường | Doanh thu chuyển nhượng căn hộ | - | 22.547.809.130 |
| Ông Nguyễn Đình Đức | Doanh thu chuyển nhượng căn hộ | - | 11.655.865.909 |
| Bà Đỗ Thị Định | Doanh thu chuyển nhượng căn hộ | - | 11.254.022.432 |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Doanh thu chuyển nhượng căn hộ | - | 8.133.521.778 |

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|
| **Mua hàng hóa, dịch vụ** | | **351.882.713.492** | **85.914.103.615** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí thi công xây dựng dự án | 230.462.856.470 | - |
| 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 Sunshine Sài Gòn | Chi phí môi giới bất động sản | 456.788.811 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Chi phí thuê văn phòng | 145.454.544 | - |
| 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 Kinh doanh Bất Động Sản S-Việt Nam | Chi phí thuê văn phòng | 1.905.637.053 | - |
| Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud | Mua tài sản cố định, phần mềm | 12.000.000.000 | 21.993.608.691 |
| 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 | 5.795.190.823 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Chi phí quản lý và vận hành dự án | 8.509.631.644 | 8.282.758.679 |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service Sài Gòn | Chi phí quản lý và vận hành dự án | 6.893.732.886 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Chi phí thi công xây dựng | 12.819.845.455 | 11.495.301.818 |
| 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 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 | 71.848.500 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Chi phí thi công xây dựng | 466.231.818 | 25.451.573.655 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Chi phí điện nước văn phòng | 357.694.221 | 679.842.464 |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart | Cung cập thiết bị cho dự án, chi phí dịch vụ suất ăn | - | 16.292.204.849 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Chi phí dịch vụ quản lý | - | 877.281.978 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine | Chi phí hoa hồng môi giới | - | 769.682.981 |





| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|
| **Mua sắm tài sản cố định** | | **16.720.660.000** | **1.311.172.664** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Mua sắm tài sản cố định | 8.800.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud | Mua sắm tài sản cố định | 7.920.660.000 | 1.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương mại S-Mart | Mua sắm tài sản cố định | - | 311.172.664 |
| **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** | | **146.017.837.233** | **173.899.155.458** |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Lãi tiền cho vay | 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 | 173.899.155.458 |
| 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** | **188.650.000.000** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Vay trong năm | 11.200.000.000 | 80.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Vay trong năm | - | 74.650.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Vay trong năm | - | 24.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Vay trong năm | - | 10.000.000.000 |
| **Trả nợ gốc vay** | | **566.350.000.000** | **9.500.000.000** |
| 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 Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Trả nợ gốc vay trong năm | 500.000.000 | 9.500.000.000 |

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|---|---|---|
| **Chi phí lãi vay** | | **35.501.815.068** | **50.863.917.807** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Chi phí lãi vay | 35.479.349.315 | 50.781.041.095 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Chi phí lãi vay | 22.465.753 | 82.876.712 |
| **Thanh lý tài sản cố định** | | - | **303.883.636** |
| Công ty TNHH Đầu tư SSF | Thanh lý tài sản cố định | - | 303.883.636 |





**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 VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|
| **Tiền và các khoản tương đương tiền** | | **50.000.000.000** | - |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | Tiền và các khoản tương đương tiền | 50.000.000.000 | - |
| **Phải thu ngắn hạn của khách hàng** | | **47.709.980.414** | **68.682.348.692** |
| Công ty Cổ phần KS Group | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 26.784.882.714 | |
| Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 9.421.780.100 | - |
| Công ty cổ phần Sunshine AM | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 5.543.279.400 | - |
| Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 3.514.172.900 | - |
| Công ty cổ phần Sunshine Cab | Phải thu phí tư vấn, môi giới, lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo | 1.109.589.000 | - |
| Ông Lê Hoàng Nam | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | 589.262.700 | 589.262.700 |
| 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 | - |
| Ông Đỗ Anh Tuấn | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | - | 20.733.209.462 |
| Ông Đỗ Văn Trường | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | - | 18.587.626.837 |
| Bà Đỗ Thị Định | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | - | 9.276.205.192 |
| Ông Nguyễn Đình Đức | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | - | 9.457.068.478 |
| Bà Đỗ Thị Hồng Nhung | Phải thu chuyển nhượng căn hộ | - | 6.705.553.244 |
| Công ty Cổ phần Sunshine AM | Phải thu từ cho thuê sàn thương mại | - | 2.999.150.779 |
| Công ty TNHH Đầu tư SSF | Phải thu bán tài sản | - | 334.272.000 |

| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|
| **Trả trước cho người bán** | | **2.577.894.775.249** | **2.906.520.481.616** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Trả trước tiền thi công xây dựng | 2.576.894.775.249 | 2.635.282.167.043 |
| Công ty Cổ phần S - Decoro | Trả trước tiền theo hợp đồng | 1.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Trả trước tiền quản lý | - | 1.238.314.573 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam | Trả trước tiền thi công xây dựng | - | 270.000.000.000 |
| **Phải thu về cho vay ngắn hạn** | | **960.000.000.000** | - |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần | 960.000.000.000 | - |
| **Phải thu ngắn hạn khác** | | **3.731.285.018** | **2.222.619.216.767** |
| Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn | Phải thu từ thu hộ | 2.848.934.071 | - |
| Công ty Cổ phần KS Group | Phải thu từ thu hộ | 662.071.345 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Phải thu từ thu hộ | 108.799.758 | 105.230.018 |
| Ngân hàng TMCP Kiên Long | Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn | 105.632.877 | - |
| Công ty cổ phần tập đoàn Sunshine International Property Technology | Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán | 5.263.269 | - |
| Công ty TNHH Café's plus | Phải thu tiền nước văn phòng | 583.698 | - |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland | Phải thu từ Hợp đồng Hợp tác đầu tư | - | 1.247.725.129.775 |
| Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake | Phải thu từ đặt cọc cổ phần | - | 960.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Phải thu chi hộ tiền lương | - | 14.647.521.391 |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear | Phải thu từ thu hộ | - | 78.929.457 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại S-Mart | Phải thu từ thu hộ | - | 60.680.409 |
| Công ty TNHH Kinh doanh thương mại và dịch vụ Sunshine Mart | Phải thu từ thu hộ | - | 1.725.717 |
| | | | - |
| **Người mua trả tiền trước ngắn hạn** | | **317.350.518.300** | - |
| Công ty Cổ phần Sunshine Homes | Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu phụ) | 312.705.798.300 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư | 4.644.720.000 | - |
| **Vay ngắn hạn** | | - | **348.650.000.000** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Vay ngắn hạn | - | 274.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Vay ngắn hạn | - | 74.650.000.000 |
| **Vay dài hạn** | | | **480.500.000.000** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Vay dài hạn | - | 456.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Vay dài hạn | - | 24.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Vay dài hạn | - | 500.000.000 |





| | Nội dung nghiệp vụ phát sinh | Số cuối năm VND | Số đầu năm VND |
|---|---|---|---|
| **Phải trả người bán ngắn hạn** | | **140.651.760.760** | 181.171.188.207 |
| 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 Sunshine Sài Gòn | Phải trả phí môi giới bất động sản | 96.041.893.676 | 96.232.222.637 |
| Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang | Phải trả chi phí thi công dự án | 14.241.830.000 | 16.010.028.000 |
| Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud | Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án | 5.943.235.555 | 16.814.133.439 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng SCG | Phải trả chi phí thi công dự án | 3.933.148.602 | 19.096.084.402 |
| Công ty cổ phần S-Service Sài Gòn | Phải trả phí vận hành dự án | 1.008.128.000 | - |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Phải trả phí vận hành dự án | 423.390.000 | 389.861.069 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả dịch vụ phí voucher | 150.100.000 | - |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả mua hàng hóa dịch vụ | 78.623.886 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch Vụ Thương Mại S-Mart | Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị dự án | - | 18.242.437.268 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Sunshine | Phải trả chi phí dịch vụ, hoa hồng môi giới | - | 8.759.734.136 |
| Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple-Bear | Phải trả dịch vụ thẻ học mầm non ( voucher tặng khách hàng) | - | 2.718.818.500 |
| Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thượng | Phải trả dịch vụ thẻ học mầm non ( voucher tặng khách hàng) | - | 2.160.879.000 |
| Công ty cổ phần Phát triển Sunshine Homes | Phải trả dịch vụ điện nước | - | 746.989.756 |
| **Phải trả ngắn hạn khác** | | **144.912.550.784** | **74.639.678.299** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Phải trả khác | 144.899.150.784 | 34.487.891.896 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart | Phải trả dịch vụ ăn ca | 13.400.000 | - |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine | Phải trả lãi vay | - | 28.121.041.095 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh | Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên | - | 6.968.541.683 |
| Công ty cổ phần Sao Ánh Dương | Phải trả từ Hợp đồng bù trừ công nợ ba bên | - | 4.834.572.800 |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Phải trả dịch vụ khách hàng | - | 144.754.113 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology | Phải trả lãi vay | - | 82.876.712 |
| **Chi phí phải trả ngắn hạn** | | **380.515.159.360** | **626.245.761.417** |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn | Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án | 380.105.916.860 | 613.426.717.683 |
| 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 | 802.939.500 |
| Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service | Chi phí phải trả vận hành dự án | - | 12.016.104.234 |

**Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất cho khách mua căn hộ**

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

| | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---|---|---|
| **Hội đồng Quản trị Ban Tổng Giám đốc** | **5.264.684.816** | **3.450.081.058** |
| Bà Đỗ Thị Định | 1.543.650.326 | 1.085.081.058 |
| Ông Phan Ích Long | 1.205.789.102 | 532.500.000 |
| Ông Nguyễn Anh Tuấn | 1.138.471.733 | - |
| Ông Cao Trung Kiên | 604.081.866 | - |
| Bà Nguyễn Thủy Nguyên | 597.532.530 | - |
| Ông Lê Hoàng Nam | 175.159.259 | - |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Ngọc | - | 600.000.000 |
| Bà Đỗ Thu Huyền | - | 632.500.000 |
| Ông Nguyễn Văn Minh | - | 600.000.000 |

## 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

Theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, số dư tiền và các khoản tương đương tiền tại Công ty Cổ phần Chứng khoán KS tại ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát công ty này với giá trị 282.220.906.418 VND được bù trừ vào dòng tiền Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

## 43. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Như trình bày tại Thuyết minh số 11 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 13 tháng 01 năm 2022, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần tại Công ty TNHH Phát triển S.I.

Trần Thị Hằng

**Người lập biểu/Kế toán trưởng**

Đỗ Thị Định

**Tổng Giám đốc**

Ngày 01 tháng 03 năm 2022

KSFinance

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE**

Địa chỉ: Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center,
16 Phạm Hùng, Mỹ Đình, Hà Nội.

**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**

Email: ir@ksf.vn