

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số: B01-DN/HN

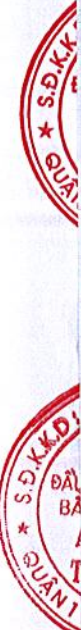
(Ban hành theo Thông tư số
202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		134,296,639,167	90,655,321,141
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		37,867,549,353	31,816,278,578
1. Tiền	111		37,867,549,353	31,816,278,578
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		96,024,693,736	57,766,081,048
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		20,247,286,976	20,299,909,458
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5,643,397,432	548,425,005
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		50,830,000,000	35,316,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		20,167,525,478	1,601,746,585
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(863,516,150)	
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140			
1. Hàng tồn kho	141			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		404,396,078	1,072,961,515
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10,045,002	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		178,004,122	856,614,561
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		216,346,954	216,346,954
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1,040,644,205,022	1,163,279,892,703
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		119,630,000,000	119,630,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		83,000,000,000	83,000,000,000



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Nguyên minh	Số cuối năm	Số đầu năm
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216		36,630,000,000	36,630,000,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		117,099,986,715	125,966,764,099
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3,109,977,071	1,606,020,867
- Nguyên giá	222		4,034,045,394	5,404,063,576
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(924,068,323)	(3,798,042,709)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227		113,990,009,644	124,360,743,232
- Nguyên giá	228		128,071,898,861	150,746,898,861
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(14,081,889,217)	(26,386,155,629)
III. Bất động sản đầu tư	230		275,549,699,295	404,284,463,145
- Nguyên giá	231		295,518,904,522	446,383,197,907
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(19,969,205,227)	(42,098,734,762)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		72,512,384,870	72,512,384,870
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		72,512,384,870	72,512,384,870
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		423,899,989,692	423,196,912,115
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		395,399,989,692	394,696,912,115
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28,500,000,000	28,500,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		31,952,144,450	17,689,368,474
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		16,570,084,907	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
5. Lợi thế thương mại	269		15,382,059,543	17,689,368,474
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1,174,940,844,189	1,253,935,213,844
NGUỒN VỐN				
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		100,588,079,660	184,299,074,691
I. Nợ ngắn hạn	310		17,216,366,843	33,812,131,564
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4,363,305,100	2,874,579,800
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		109,985,977	57,772,254
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		9,362,027,949	625,527,100

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
4. Phải trả người lao động	314		127,625,578	237,186,206
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		1,326,305,360	7,499,545,043
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318			
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		1,927,116,879	2,517,521,161
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320			20,000,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
II. Nợ dài hạn	330		83,371,712,817	150,486,943,127
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337		477,155,000	477,155,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		82,305,609,725	149,447,222,224
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		588,948,092	562,565,903
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1,074,352,764,529	1,069,636,139,153
I. Vốn chủ sở hữu	410		1,074,352,764,529	1,069,636,139,153
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,013,501,000,000	1,013,501,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(469,161,000)	(469,161,000)
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(23,808,309,790)	(23,808,309,790)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2,364,004,020	2,364,004,020
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		82,043,914,854	77,336,743,818

- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		77,331,319,542	42,483,831,756
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4,712,595,312	34,852,912,062
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		721,316,445	711,862,105
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1,174,940,844,189	1,253,935,213,844

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

[Handwritten signature]

Đỗ. N. Tuyết Vân

Lập, Ngày 18 tháng 10 năm 2022

Kế toán trưởng

[Handwritten signature]

Lê T. Ngọc Ánh

Tổng Giám đốc



(Ký, họ tên, đóng dấu)

[Handwritten signature]

Ngô Tố Giao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ 3 NĂM 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thu yết minh	QUÝ 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			năm 2022	năm 2021	2022	2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		94,924,447,337	10,089,119,454	114,438,823,061	33,909,025,363
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		94,924,447,337	10,089,119,454	114,438,823,061	33,909,025,363
4. Giá vốn hàng bán	11		70,026,706,919	3,774,788,241	77,346,174,145	11,314,263,717
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		24,897,740,418	6,314,331,213	37,092,648,916	22,594,761,646
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		7,033,924,125	1,260,405,424	8,990,157,858	3,767,968,516
7. Chi phí tài chính	22		4,690,222,962	4,917,887,239	15,310,722,391	17,525,651,540
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4,634,493,825	4,785,658,072	15,220,334,890	17,128,964,039
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24				703,077,577	
9. Chi phí bán hàng	25					
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,071,369,087	2,520,184,246	6,894,931,711	8,258,273,518
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)+24)	30		25,170,072,494	136,665,152	24,580,230,249	578,805,104
11. Thu nhập khác	31		17,929,215,050	60,299,500	19,661,921,500	63,492,017
12. Chi phí khác	32		39,173,192,682		39,189,755,598	10,655,652
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(21,243,977,632)	60,299,500	(19,527,834,098)	52,836,365
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3,926,094,862	196,964,652	5,052,396,151	631,641,469
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,960,670	171,285,179	309,388,586	537,607,696
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				26,382,189	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		3,920,134,192	25,679,473	4,716,625,376	94,033,773
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			3,918,433,917	24,759,042	4,712,595,312	91,533,711
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát			1,700,275	920,431	4,030,064	2,500,062
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		41	0.25	49	1
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

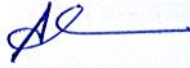
Ngày 18 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Đỗ Ng. Tuyết Vân

Kê toán trưởng
(Ký, họ tên)



Lê Thị Ngọc Ánh



Ngô Tô Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)
 Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	31/12/2021
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		142,155,792,436	28,368,312,373
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(13,092,673,656)	(16,915,344,162)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(1,199,980,105)	(1,681,878,987)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(21,316,774,573)	(25,072,861,845)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(579,282,936)	(441,235,646)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		5,235,091,827	48,403,718,047
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(2,328,102,218)	(1,560,442,848)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		108,874,070,775	31,100,266,932
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(53,300,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37,786,000,000	9,684,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15,514,000,000)	9,684,000,000
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			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2,768,000,000	
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(90,076,800,000)	(42,500,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(87,308,800,000)	(42,500,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		6,051,270,775	(1,715,733,068)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		31,816,278,578	33,532,011,646
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		37,867,549,353	31,816,278,578

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Vân

Đỗ. N. Tuyệt Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

AN

Lê Thị Ngọc Ánh

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2022



Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Ngô Tố Giao

Ngô Tố Giao

150
NG
P
H
ON
U
DE
H
11
97
11
11
11

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1. Công ty mẹ

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền là Công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp Công ty cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu số 4103007249 ngày 10/07/2007, sau đó thay đổi sang mã số 0305087904. Công ty thay đổi Giấy chứng nhận kinh doanh lần thứ 14 ngày 12 tháng 06 năm 2021

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà; Kinh doanh khu dân cư, khu du lịch và khu vui chơi giải trí; công trình công cộng. Kinh doanh nhà xưởng sản xuất, nhà kho, bến bãi (không bao gồm đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với hạ tầng.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thể thao ngoài trời;
- Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú;
- Xây dựng nhà không để ở, chi tiết: Xây dựng nhà xưởng phục vụ sản xuất công nghiệp, kho chứa hàng.
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa.
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt Chi tiết: Vệ sinh bên ngoài cho tất cả các công trình, bao gồm các văn phòng, nhà máy, cửa hàng, cơ quan và các khu nhà đa mục tiêu khác. Vệ sinh bể bơi hoặc bảo dưỡng. Dịch vụ tẩy uế và diệt trùng;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao. Chi tiết: Bể bơi và sân vận động;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Công ty có trụ sở chính tại địa điểm sau

Trụ sở chính

Địa điểm
Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

2. Công ty con được hợp nhất

Công ty TNHH MTV Đầu tư G Invest

* Địa chỉ: Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

* Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 100%

* Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 100%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

Công ty Cổ phần Khu Du lịch Đảo San Hô

- * Địa chỉ: Thôn Tây, Xã Ninh Vân, Thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 99%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 99%

3. Công ty liên kết được hợp nhất

Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương Mại Phương Đông

- * Địa chỉ: 40 Kim Biên, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty tại ngày 30/09/2022: 48,68%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 48,68%

Công ty Cổ phần Cơ khí Ngân hàng

- * Địa chỉ: Số 7 Phạm Văn Hai, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- * Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 21%
- * Quyền biểu quyết của công ty mẹ tại ngày 30/09/2022: 21%

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

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

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 các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính 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 30 tháng 06 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 kỳ 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 khác 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 thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là kế toán trên máy tính.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ; tiền gửi ngân hàng; các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán, trong đó:

Nợ phải thu quá hạn thanh toán:

	<u>Mức trích lập dự phòng</u>
Từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm	30% giá trị
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50% giá trị
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70% giá trị
Từ 3 năm trở lên	100% giá trị

Nợ phải thu khác:

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập dựa trên mức tổn thất dự kiến không thu hồi được. Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản hữu hình được ghi nhận là tài sản cố định hữu hình nếu thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.

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

Nguyên giá

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định hữu hình nhận về, hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định hữu hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định đem trao đổi.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được tài trợ, được biếu tặng, được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý ban đầu hoặc giá trị danh nghĩa và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khấu hao

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 10
Tài sản cố định khác	03 - 08

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

5. Tài sản cố định vô hình

Mọi chi phí thực tế mà doanh nghiệp đã chi ra thoả mãn đồng thời các tiêu chuẩn sau mà không hình thành tài sản cố định hữu hình thì được coi là tài sản cố định vô hình: (i) Chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản đó; (ii) Có thời gian sử dụng trên 1 năm trở lên; (iii) Nguyên giá tài sản phải được xác định một cách tin cậy và có giá trị từ 30.000.000 VND trở lên.
Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Nguyên giá tài sản cố định vô hình hình thành trong quá trình sáp nhập doanh nghiệp có tính chất mua lại là giá trị hợp lý của tài sản đó vào ngày mua.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn khi được giao đất hoặc số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được Nhà nước cấp hoặc được tặng, biếu, được xác định theo giá trị hợp lý ban đầu cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng theo dự tính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình không tương tự hoặc tài sản khác được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản cố định vô hình nhận về hoặc bằng với giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi, sau khi điều chỉnh các khoản tiền hoặc tương đương tiền trả thêm hoặc thu về. Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua dưới hình thức trao đổi với một tài sản cố định vô hình tương tự, hoặc có thể hình thành do được bán để đổi lấy quyền sở hữu một tài sản tương tự được tính bằng giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đem trao đổi.

Toàn bộ chi phí nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí phát sinh trong kỳ. Chi phí triển khai cho từng dự án chỉ được ghi nhận là tài sản cố định vô hình nếu Công ty đồng thời thoả mãn được các điều kiện sau: (i) Tính khả thi về mặt kỹ thuật đảm bảo cho việc hoàn thành và đưa tài sản vô hình vào sử dụng theo dự tính hoặc để bán; (ii) Công ty dự định hoàn thành tài sản vô hình để sử dụng hoặc để bán; (iii) Công ty có khả năng sử dụng hoặc bán tài sản vô hình đó; (iv) Tài sản vô hình đó phải tạo ra được lợi ích kinh tế trong tương lai; (v) Công ty có đầy đủ các nguồn lực về kỹ thuật, tài chính và các nguồn lực khác để hoàn tất các giai đoạn triển khai, bán hoặc sử dụng tài sản vô hình đó; (vi) Có khả năng xác định một cách chắc chắn toàn bộ chi phí trong giai đoạn triển khai để tạo ra tài sản vô hình đó; và (vii) Ước tính có đủ tiêu chuẩn về thời gian sử dụng và giá trị theo quy định cho Tài sản cố định vô hình.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi thoả mãn đồng thời 2 điều kiện sau thì được tính vào nguyên giá tài sản cố định vô hình: (i) Chi phí này có khả năng làm cho tài sản cố định vô hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu; (ii) Chi phí được đánh giá một cách chắc chắn và gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là các quyền sử dụng đất lâu dài và phần mềm máy tính, Công ty không tiến hành trích khấu hao quyền sử dụng đất lâu dài, Phần mềm máy tính được khấu hao theo Phương đường thẳng theo thời gian 8 năm.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. 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 (nếu có).

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 30 đến 40 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Các khoản đầu tư tài chính

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại bỏ khỏi Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với các khoản đầu tư tài chính dài hạn, Công ty trích lập dự phòng nếu tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ, trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư.

8. Chi phí đi vay

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty.

9. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

10. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

11. Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: (i) Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; (ii) Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và (iii) Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

13. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) 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; (ii) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; (iii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (iv) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và (v) Chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng có thể xác định được.

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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau: (i) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; (ii) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; (iii) Phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán có thể xác định được; và (iv) Chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó có thể xác định được.

Doanh thu từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của Công ty được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: (i) Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và (ii) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

14. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 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 trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng 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.

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Đơn vị tính: VND)

	30/09/2022		31/12/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1. Tiền và các khoản tương đương tiền				
Tiền mặt	12.511.584.301	-	14.531.342.553	-
Tiền gửi ngân hàng	25.355.965.052	-	17.284.936.025	-
Cộng	37.867.549.353	-	31.816.278.578	-
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn				
- Các khoản phải thu khách hàng	20.247.286.976	-	20.299.909.458	-
- Dự phòng khó đòi	(863.516.150)	-	-	-
Cộng	19.383.770.826	-	20.299.909.458	-
3. Trả trước người bán				
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.643.397.432	-	548.425.005	-
- Trả trước người bán	5.643.397.432	-	548.425.005	-
b. Trả trước cho người bán dài hạn	83.000.000.000	-	83.000.000.000	-
- Trả trước người bán	83.000.000.000	-	83.000.000.000	-
Cộng	88.643.397.432	-	83.548.425.005	-
4. Phải thu cho vay ngắn hạn				
- Phải thu cho vay ngắn hạn	50.830.000.000	-	35.316.000.000	-
Cộng	50.830.000.000	-	35.316.000.000	-
5. Phải thu khác				
a. Ngắn hạn	20.167.525.478	-	1.601.746.585	-
- Phải thu ngắn hạn khác	20.167.525.478	-	1.601.746.585	-
b. Dài hạn	36.630.000.000	-	36.630.000.000	-
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	36.630.000.000	-	36.630.000.000	-
Cộng	56.797.525.478	-	38.231.746.585	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

6. Chi phí trả trước

	30/09/2022	31/12/2021
a. Ngắn hạn	10.045.002	0
- Chi phí trả trước ngắn hạn	10.045.002	0
b. Dài hạn	16.570.084.907	0
- Các khoản khác	16.570.084.907	0
Cộng	16.580.129.909	0

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	254.511.758	5.060.568.182	88.983.636	5.404.063.576
Mua trong kỳ		2.608.000.000		2.608.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	3.978.018.182		3.978.018.182
Số dư cuối kỳ	254.511.758	3.690.550.000	88.983.636	4.034.045.394
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	254.511.758	3.454.547.315	88.983.636	3.798.042.709
Khấu hao trong kỳ	-	396.840.532	0	396.840.532
Giảm KH do thanh lý		3.270.814.918		3.270.814.918
Số dư cuối kỳ	254.511.758	580.572.929	88.983.636	924.068.323
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	-	1.606.020.867	0	1.606.020.867
Tại ngày cuối kỳ	-	3.109.977.071	0	3.109.977.071

- Nguyên giá của TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng tại thời điểm ngày 30/09/2022 là: 343.495.394 đồng.

- Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay ngân hàng tại 30/09/2022 là: 2.553.666.666 VND.

Tăng giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	127.826.939.181	22.708.207.680	211.752.000	150.746.898.861
Thanh lý, nhượng bán		22.675.000.000		22.675.000.000
Số dư cuối kỳ	127.826.939.181	33.207.680	211.752.000	128.071.898.861
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	12.986.289.791	13.291.784.088	108.081.750	26.386.155.629
Khấu hao trong kỳ	946.369.296	236.197.917	7.940.700	1.190.507.913
Giảm trong kỳ		13.494.774.325		13.494.774.325

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 – DN/HN

Số dư cuối kỳ	13.932.659.087	33.207.680	116.022.450	14.081.889.217
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	114.840.649.390	9.416.423.592	103.670.250	124.360.743.232
Tại ngày cuối kỳ	113.894.280.094	0	95.729.550	113.990.009.644

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng tại 30/09/2022 là: 60.187.500.000 VND.

8. Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	152.353.260.709	294.029.937.198	446.383.197.907
Tăng trong kỳ	0	0	0
Thanh lý, nhượng bán	10.217.985.000	140.646.308.385	150.864.293.385
Số dư cuối kỳ	142.135.275.709	153.383.628.813	295.518.904.522
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	-	42.098.734.762	42.098.734.762
Khấu hao trong kỳ	-	6.238.561.444	6.238.561.444
Giảm do thanh lý	-	28.368.090.979	28.368.090.979
Số dư cuối kỳ	-	19.969.205.227	19.969.205.227
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	152.353.260.709	251.931.202.436	404.284.463.145
Tại ngày cuối kỳ	142.135.275.709	133.414.423.586	275.549.699.295

- Giá trị còn lại của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/09/2022 là: 159.226.328.202 VND.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2022	31/12/2021
- Dự án Coral Beach Nha Trang	71.567.337.142	71.567.337.142
- Công trình xây dựng cơ bản dở dang khác	945.047.728	945.047.728
Cộng	72.512.384.870	72.512.384.870

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

10. Đầu tư tài chính

	30/09/2022		31/12/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
				Dự phòng
* Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	395.399.989.692	-	394.696.912.115	-
- Công ty CP Sản xuất và Thương Mại Phương Đông	363.640.054.755		363.640.054.755	-
- Công ty CP Cơ Khí Ngân hàng	29.408.534.667		29.408.534.667	-
- Lãi (lỗ) từ liên danh, liên kết	2.351.400.270		1.648.322.693	-
* Đầu tư vào đơn vị khác	28.500.000.000	-	28.500.000.000	-
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	28.500.000.000		28.500.000.000	-
Cộng	423.899.989.692	0	423.196.912.115	-

(*) Theo qui định tại Thông tư số 200/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty chỉ đánh giá được những khoản đầu tư đối với Công ty niêm yết tại thời điểm 30/09/2022. Đối với các Công ty chưa thực hiện niêm yết, Công ty chưa xác định được định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

• Thuyết minh bổ sung về đầu tư góp vốn vào các đơn vị tại ngày 30/09/2022:

Tên Công ty	Mối quan hệ	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty CP Cơ khí Ngân hàng	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	21%	21%	Thương mại, dịch vụ
- Công ty CP Sản xuất và Thương mại Phương Đông	Công ty liên kết	TP. Hồ Chí Minh	48,68%	48,68%	Sản xuất, Thương mại
- Công ty CP Phát triển nhà G Homes	Đầu tư vào đơn vị khác	TP. Hồ Chí Minh	5,59%	5,59%	Kinh doanh BĐS, xây dựng

13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Lãi vay phải trả	1.326.305.360	7.499.545.043
Cộng	<u>1.326.305.360</u>	<u>7.499.545.043</u>

14. Phải trả khác

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
a. Ngắn hạn		
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.927.116.879	2.517.521.161
Cộng	<u>1.927.116.879</u>	<u>2.517.521.161</u>
b. Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	477.155.000	477.155.000
Cộng	<u>477.155.000</u>	<u>477.155.000</u>

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

15. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2022		Trong kỳ		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	0	0		20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Trái phiếu phát hành NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (*) đến hạn trả	0	0		20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
b. Vay dài hạn	82.305.609.725	82.305.609.725	2.935.187.501	70.076.800.000	149.447.222.224	149.447.222.224
Trái phiếu phát hành NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	80.000.000.000	80.000.000.000		70.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(385.590.290)	(385.590.290)	167.187.501	(552.777.776)		
Vay NHTMCP Ngoại thương Việt Nam (***)	2.691.200.000	2.691.200.000	2.768.000.000	76.800.000	169.447.222.224	169.447.222.224
Cộng	82.305.609.725	82.305.609.725	2.935.187.501	90.076.800.000	169.447.222.224	169.447.222.224

(*) (**) Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Theo Nghị các Nghị Quyết HĐQT sau:

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 100720/NQ-HĐQT ngày 12/07/2020 phát hành với số lượng là 1000 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với 4 loại kỳ hạn 24 tháng, 36 tháng, 38 tháng và 60 tháng kể từ ngày 11/08/2020. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận số: BE369362, số vào sổ CH01033 do UBND Quận 2 cấp 20/09/2011.

- Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 060820/ND-HĐQT ngày 06/08/2020 phát hành là 700 trái phiếu với mệnh giá: 100.000.000 VND với kỳ hạn 60 tháng kể từ ngày 26/8/2020, lãi suất 11,5%/năm. Với mục đích thực hiện đầu tư và/hoặc tăng qui mô vốn hoạt động. Lãi suất cho mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất thuộc các kỳ tính lãi tiếp theo: là tổng biên độ 5% và lãi suất tham chiếu của kỳ điều chỉnh lãi suất đó, nhưng với điều kiện là tổng này không thấp hơn 11,5%/năm. Tài sản đảm bảo là 2 Quyền sử dụng đất tại P. Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

(***) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Sơn Nhất theo Hợp đồng tín dụng số 0319/22/TSN/GHTD ngày 12/08/2022, số tiền cho vay: 2.768.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng, LS: 9% cố định 2 năm đầu. Mục đích vay: mua xe ô tô HongQi. TS đảm bảo là xe ô tô hình thành từ khoản vay

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BÁT ĐỘNG SẢN AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN
Số 2 Ngõ Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

i. Vốn chủ sở hữu

17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
NĂM TRƯỚC						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	2.364.360.510	42.483.831.756	1.034.071.364.986
Lãi trong năm	-	-	-	-	35.572.912.062	35.572.912.062
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	(720.000.000)	(720.000.000)
Số dư cuối năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	2.364.004.020	77.336.743.818	1.068.924.277.048
NĂM NAY						
Số dư đầu năm	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	2.364.004.020	77.336.743.818	1.068.924.277.048
Lãi 06 tháng /2022	-	-	-	-	794.021.608	794.021.608
Lãi Quý 3/ 2022	-	-	-	-	3.918.433.917	3.918.433.917
Tăng(giảm)do hợp nhất	-	-	-	-	(5.424.276)	(5.424.276)
Số dư cuối kỳ	1.013.501.000.000	(469.161.000)	(23.808.309.790)	2.364.004.020	82.043.914.854	1.073.631.448.084

17.2. Cổ phiếu

	<u>Cuối kỳ</u> <i>Cổ phiếu</i>	<u>Đầu kỳ</u> <i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	101.350.100	101.350.100
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu phổ thông	101.350.100	101.350.100
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu phổ thông	5.666.010	5.666.010
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu phổ thông	95.684.090	95.684.090
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND</i>		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Đơn vị tính: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Từ 01/07/2022</u> <u>đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021</u> <u>đến 30/09/2021</u>
Doanh thu	94.924.447.337	10.089.119.454
Doanh thu bán hàng và dịch vụ đã cung cấp	94.924.447.337	10.089.119.454
Các khoản giảm trừ	-	-
Doanh thu thuần	<u>94.924.447.337</u>	<u>10.089.119.454</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Từ 01/07/2022</u> <u>đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021</u> <u>đến 30/09/2021</u>
Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	70.026.706.919	3.774.788.241
Cộng	<u>70.026.706.919</u>	<u>3.774.788.241</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Từ 01/07/2022</u> <u>đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021</u> <u>đến 30/09/2021</u>
Doanh thu hoạt động tài chính	7.033.924.125	1.260.405.424
Cộng	<u>7.033.924.125</u>	<u>1.260.405.424</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</u>
Chi phí lãi vay	4.634.593.825	4.785.658.072
Chi phí tài chính khác	55.729.167	132.229.167
Cộng	<u>4.690.222.9624</u>	<u>4.917.887.239</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.071.369.087	2.520.184.246
Cộng	<u>2.071.369.087</u>	<u>2.520.184.246</u>

7. Lợi nhuận khác

	<u>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</u>
Thu nhập khác	<u>17.929.215.050</u>	<u>60.299.500</u>
Thu nhập khác	17.929.215.050	60.299.500
Chi phí khác	<u>39.173.192.682</u>	<u>0</u>
		0
Chi phí khác	39.173.192.682	
Lợi nhuận khác	<u>(21.243.977.632)</u>	<u>60.299.500</u>

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	<u>Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022</u>	<u>Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021</u>
Thuế TNDN Công ty mẹ	0	171.285.179
Thuế TNDN các Công ty con	5.960.670	0
Cộng	<u>5.960.670</u>	<u>171.285.179</u>

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

9. **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Từ 01/07/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/07/2021 đến 30/09/2021
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế	3.918.433.917	24.759.042.
Bình quân gia quyền của số cp phổ thông	95.684.090	95.684.090
Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	41	0.25

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

(Đơn vị tính: VND)

1. **Thông tin về các bên liên quan**

2. **Giải trình chênh lệch báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2022 so với cùng kỳ Quý 3/2021**

Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất quý 03/2022 có các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế biến động trên 10% so với cùng kỳ quý 03/2021 của Công ty CP Đầu tư Thương mại Bất động sản An Dương Thảo Điền (Mã chứng khoán: HAR) xin giải trình như sau

Chỉ tiêu	Quý 3/2022	Quý 3/2021
Tổng doanh thu và thu nhập khác	119.887.586.512	11.409.824.378
Lợi nhuận trước thuế TNDN	3.926.094.862	196.964.652
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.920.134.192	25.679.473

Công ty mẹ nhận được khoản cổ tức từ đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển nhà G Homes, là liên doanh với FCL Imperial PTE LTD thực hiện dự án Khu nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ và văn phòng tại phường Thảo Điền, Quận 2 (Tên thương mại: Q2 Thao Dien), dẫn đến lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước. Công ty chúng tôi xin cam kết số liệu trên là đúng với sự thật, và đồng thời cam kết sẽ tuân thủ đúng quy định về CBTT.

Trên đây là những nhân tố chủ yếu ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh quý 3/2022 so với quý 3/2021 của BCTC hợp nhất.

3. **Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào tính đến ngày 30/09/2022

4. **Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện nào cần trình bày sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN
AN DƯƠNG THẢO ĐIỀN

Số 2 Ngô Đức Kế, P. Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày

30 tháng 09 năm 2022

Mẫu số B 09 - DN/HN

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt tại Hà Nội kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 03 năm 2021.



Đỗ N. Tuyết Vân
Người lập biểu



Lê Thị Ngọc Ánh
Kế toán trưởng



Ngô Tô Giao
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 10 năm 2022

T.C.P