CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Date: 2022.10.28 08:38:31 +07'00'

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ III NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2022

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01a – DN/HN)	3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02a – DN/HN)	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03a – DN/HN)	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09a – DN/HN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã SCR theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sỡ hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Quốc Khánh	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	
Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022 miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 5 tháng 5 năm 2022 là Bà Nguyễn Thùy Vân và từ ngày 6 tháng 5 năm 2022 đến ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0300[illegible] C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Q. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2022 VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
100	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.297.784.383.425**	**6.722.441.165.232**
110	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**90.750.512.311**	**40.948.032.398**
111	Tiền		17.374.179.108	26.318.505.243
112	Các khoản tương đương tiền		73.376.333.203	14.629.527.155
120	**Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**		**50.353.086.346**	**90.949.087.204**
122	Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	50.350.222.914	90.949.087.204
130	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.264.721.473.104**	**3.768.025.429.793**
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	253.228.201.045	241.137.045.987
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	483.507.069.046	652.232.599.725
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.523.707.858.617	2.030.683.588.834
136	Phải thu ngắn hạn khác	10	1.006.431.513.322	846.125.364.173
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	**Hàng tồn kho**	**11**	**2.859.707.158.740**	**2.795.520.723.543**
141	Hàng tồn kho		2.860.712.084.297	2.796.989.971.100
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	**Tài sản ngắn hạn khác**		**32.252.152.924**	**26.997.892.294**
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.670.621.674	10.909.706.828
152	Thuế GTGT được khấu trừ	22	14.580.838.059	15.300.761.760
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	693.191	787.423.706

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2022 VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
200	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.521.924.570.469**	**3.074.821.910.075**
210	**Các khoản phải thu dài hạn**		**1.330.794.094.943**	**1.061.098.085.640**
212	Trả trước cho người bán dài hạn		21.211.500	696.817.582
216	Phải thu dài hạn khác	10	1.330.772.883.443	1.060.401.268.058
220	**Tài sản cố định**		**206.174.600.811**	**206.981.143.584**
221	Tài sản cố định hữu hình	13	1.567.983.932	2.410.285.509
222	Nguyên giá		14.201.778.298	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.633.794.366)	(13.421.040.940)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	4.245.506.555	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(717.537.082)	(246.165.565)
227	Tài sản cố định vô hình	15	200.361.110.324	202.390.072.731
228	Nguyên giá		230.598.515.615	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.237.405.291)	(29.160.707.481)
230	**Bất động sản đầu tư**	**16**	**585.023.712.210**	**604.547.333.304**
231	Nguyên giá		674.101.555.753	674.101.555.753
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(89.077.843.543)	(69.554.222.449)
240	**Tài sản dở dang dài hạn**		**-**	**2.757.775.000**
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	-	2.757.775.000
250	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**18**	**1.081.544.198.593**	**874.821.023.292**
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		111.865.994.989	114.893.304.688
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.000.498.639.565	755.519.262.584
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(35.820.435.961)	(591.543.980)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	**Tài sản dài hạn khác**		**318.387.963.912**	**324.616.549.255**
261	Chi phí trả trước dài hạn	12	215.192.045.410	234.449.445.189
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		25.662.209.879	2.520.303.014
269	Lợi thế thương mại	19	77.533.708.623	87.646.801.052
270	**TỔNG TÀI SẢN**		**9.819.708.953.894**	**9.797.263.075.307**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30/09/2022 VND	Tại ngày 31/12/2021 VND
300	**NỢ PHẢI TRẢ**		**4.656.416.953.682**	**4.764.371.280.314**
310	**Nợ ngắn hạn**		**3.317.519.301.293**	**3.438.051.200.150**
311	Phải trả người bán ngắn hạn	20	217.392.112.817	85.149.670.637
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	948.161.279.385	1.355.558.480.195
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	157.323.928.764	143.610.672.116
314	Phải trả người lao động		1.333.879.430	1.335.486.470
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	23	339.407.258.912	368.653.201.923
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	68.817.074.148	42.075.977.370
319	Phải trả ngắn hạn khác	25	601.609.647.431	619.214.366.290
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	943.182.707.308	788.219.626.607
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	40.291.413.098	34.233.718.542
330	**Nợ dài hạn**		**1.338.897.652.389**	**1.326.320.080.164**
333	Chi phí phải trả dài hạn	23	130.754.083.199	133.063.083.199
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.833.357.046	14.267.606.057
337	Phải trả dài hạn khác	25	201.905.577.937	301.984.214.034
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	907.346.968.781	777.851.644.675
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		93.057.665.426	99.153.532.199
400	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.163.292.000.212**	**5.032.891.794.993**
410	**Vốn cổ phần**		**5.163.292.000.212**	**5.032.891.794.993**
411	Vốn cổ phần	27	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.663.563.030.000*	*3.663.563.030.000*
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	333.257.781.211	333.257.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển	27	156.557.329.395	150.121.777.502
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	780.985.953.848	661.111.130.027
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*639.554.474.348*	*473.970.795.076*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*141.431.479.500*	*187.140.334.951*
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	204.037.613.236	199.947.783.731
440	**TỔNG NGUỒN VỐN**		**9.819.708.953.894**	**9.797.263.075.307**

Nguyễn Việt Hùng	Trần Thị Phương Loan	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 25 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số		Thuyết minh	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
01	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**30.1**	**83.960.182.011**	**375.390.731.411**	**579.705.831.106**	**1.579.953.275.953**
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(5.707.478.170)	-	(5.707.478.170)	(5.675.322.672)
10	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**30.1**	**78.252.703.841**	**375.390.731.411**	**573.998.352.936**	**1.574.277.953.281**
11	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**31**	**(49.173.744.247)**	**(304.306.717.925)**	**(412.352.048.679)**	**(1.287.538.519.873)**
20	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**29.078.959.594**	**71.084.013.486**	**161.646.304.257**	**286.739.433.408**
21	Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	85.804.377.763	71.747.262.873	369.597.233.498	278.890.884.206
22	Chi phí tài chính	32	(44.609.653.490)	(89.406.058.074)	(223.998.722.002)	(181.847.605.740)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	*32*	*(53.810.093.712)*	*(47.787.049.520)*	*(163.812.549.045)*	*(132.559.889.815)*
24	Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	18.1	(4.379.914.931)	(1.599.929.725)	5.935.295.404	(4.318.381.034)
25	Chi phí bán hàng	33	(15.501.316.268)	(20.729.902.656)	(56.351.977.309)	(108.096.792.443)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	33	(24.745.653.386)	(19.298.035.130)	(73.338.025.803)	(55.632.482.754)
30	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**25.646.799.282**	**11.797.350.774**	**183.490.108.045**	**215.735.055.643**
31	Thu nhập khác	34	2.995.179.112	1.074.424.370	3.530.379.650	25.413.632.220
32	Chi phí khác	34	(808.069.269)	(67.952.929)	(3.300.362.302)	(8.153.888.428)
40	**Lợi nhuận (lỗ) khác**		**2.187.109.843**	**1.006.471.441**	**230.017.348**	**17.259.743.792**
50	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN**		**27.833.909.125**	**12.803.822.215**	**183.720.125.393**	**232.994.799.435**
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành		(12.060.156.253)	(3.175.152.789)	(44.294.683.161)	(42.656.247.518)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		6.267.437.833	(185.578.768)	6.095.866.773	(757.134.919)
60	**Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**22.041.190.705**	**9.443.090.658**	**145.521.309.005**	**189.581.416.998**

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
	Phân bổ cho:					
61	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	27.1	20.796.446.371	7.517.739.396	141.446.072.097	183.868.818.275
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	1.244.744.334	1.925.351.262	4.075.236.908	5.712.598.723

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

M.S.D.N: 0303315400-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
Q. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**183.720.125.393**	**232.994.799.435**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ		35.622.847.888	35.469.819.380
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		34.764.569.981	(3.652.000.000)
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(375.532.528.902)	(177.785.839.157)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	32	163.812.549.045	132.559.889.815
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động**		**42.387.563.405**	**219.586.669.473**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(28.525.561.144)	620.377.355.878
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(55.882.989.900)	419.043.039.185
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(379.404.274.634)	(508.168.047.857)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		13.597.663.933	64.020.522.253
13	(Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh		(2.863.432)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(202.199.409.048)	(90.560.069.777)
15	Thuế TNDN đã nộp		(18.479.776.865)	(24.075.686.708)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.063.409.230)	(10.561.101.994)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(637.573.056.915)**	**689.662.680.453**
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.349.662.285)	(2.616.473.038)
22	Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn		-	50.000.000
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(577.030.000.000)	(1.622.027.378.950)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		1.060.838.730.217	1.360.088.160.426
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(334.495.094.981)	(37.631.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		67.900.028.753	70.921.675.429
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		190.027.530.317	111.193.407.950
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**404.891.532.021**	**(120.022.574.833)**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 03a – DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số		Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	44469 VND
	LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	25	792.214.918.679	568.265.085.221
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(508.929.847.179)	(1.220.422.535.802)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	25	(801.066.693)	-
40	**Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính**		**282.484.004.807**	**(652.157.450.581)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**49.802.479.913**	**(82.517.344.961)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**40.948.032.398**	**208.422.315.619**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**90.750.512.311**	**125.904.970.658**

Nguyễn Việt Hùng	Trần Thị Phương Loan	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 25 tháng 10 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2022

1 THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã "SCR" theo Quyết định số 468/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 18 tháng 11 năm 2016.

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 336 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 318).

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty liên kết với chi tiết như sau:

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2022 Tỷ lệ lợi ích (%)	30/09/2022 Tỷ lệ biểu quyết (%)	31/12/2021 Tỷ lệ lợi ích (%)	31/12/2021 Tỷ lệ biểu quyết (%)
	I - Công ty con							
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn")	Hồ Chí Minh ("HCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín ("Dịch Vụ Quản Lý BĐS Sài Gòn")	HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17	90,17	90,17
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre")	HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85	99,85	99,85
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
	II - Công ty liên kết							
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	*(*)*	22,51	*(*)*
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – Idico	HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00	23,98	24,00
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCM	Đã giải thể	Bất động sản	-	-	48,00	48,00
4	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	*(*)*	50,00	*(*)*

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 18.1)

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam ("VND").

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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 gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá 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, v.v) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến

Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

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 Tập đoàn 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.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 2 đến 5 năm hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu; và
- Chi phí hoa hồng cho dự án

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.13 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại Hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Tập đoàn và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại Hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư phát triển*

  Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

  Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

  Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Tập đoàn bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận theo hợp đồng khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản và dịch vụ khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn bán hàng và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

3.19 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, chi phí mua lại trái phiếu chuyển đổi và chiết khấu thanh toán.

3.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm và hoa hồng bán

3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có thu nhập chịu thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc thu nhập chịu thuế (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ thu nhập chịu thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.24 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác . Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4 HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong kỳ Tập đoàn không phát sinh giao dịch hợp nhất kinh doanh.

5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền mặt	53.202.881	41.854.637
Tiền gửi ngân hàng	17.320.976.227	26.276.650.606
Các khoản tương đương tiền *(*)*	73.376.333.203	14.629.527.155
TỔNG CỘNG	**90.750.512.311**	**40.948.032.398**

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm.

Các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Nam Á *(Thuyết minh số 26.1)*.

6 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 5,9%/năm.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị 49.862.522.914 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phương Đông *(Thuyết minh số 26.1)*.

7 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải thu các bên khác	215.228.567.559	209.429.079.138
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	*23.909.892.689*	*23.909.892.689*
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Tấn Hưng	*9.332.771.563*	*103.980.456.491*
- Khác (*)	*181.985.903.307*	*81.538.729.958*
Phải thu các bên liên quan	37.999.633.486	31.707.966.849
TỔNG CỘNG	**253.228.201.045**	**241.137.045.987**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	**252.085.385.331**	**239.994.230.273**

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với lần thanh toán cuối cùng của hợp đồng mua bán bất động sản chưa được chuyển nhượng Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Trả trước cho người bán	364.225.469.046	606.458.472.635
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	*227.355.785.711*	*227.355.785.711*
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao bì	*28.873.619.676*	*28.873.619.676*
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	*12.109.117.887*	*12.109.117.887*
- Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	-	*214.666.511.346*
- Khác	*95.886.945.772*	*123.453.438.015*
Trả trước cho các bên liên quan	119.281.600.000	45.774.127.090
TỔNG CỘNG	**483.507.069.046**	**652.232.599.725**

(*) Số dư này thể hiện khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris tọa lạc tại số 76 Đường Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Cho vay bên liên quan *(*)*	1.145.628.000.000	1.377.055.000.000
Cho vay bên khác *(**)*	378.079.858.617	653.628.588.834
TỔNG CỘNG	**1.523.707.858.617**	**2.030.683.588.834**

(*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.145.628.000.000	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2022 đến ngày 22 tháng 9 năm 2023	12,0-12,5	9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
TỔNG CỘNG	**1.145.628.000.000**			

(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên khác nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	*30/09/2022*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	71.300.000.000	Từ ngày 29 tháng 10 năm 2022 đến ngày 29 tháng 3 năm 2023	12,3-12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	59.215.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2022	11,5-12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2022	6,5	Tín chấp

9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

Bên vay	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	10,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	7.010.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2022	12,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10,0-10,5	Tín chấp
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2023 đến ngày 23 tháng 09 năm 2023	10,5-12,0	Tín chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	7.537.146.172	Ngày 5 tháng 7 năm 2023	10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**378.079.858.617**			

10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	**1.006.431.513.322**	**846.125.364.173**
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	742.466.058.663	551.365.672.770
Phải thu ủy thác đầu tư	92.299.377.277	91.033.636.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	32.293.733.765	59.526.252.848
Đặt cọc	57.776.225.000	57.986.000.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	38.659.122.324	23.393.647.412
Khác	42.936.996.293	62.820.155.143
Dài hạn	**1.330.772.883.443**	**1.060.401.268.058**
Phải thu từ các HĐHTKD *(i)*	1.278.066.462.783	1.007.681.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án *(ii)*	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.706.420.660	10.719.420.660
TỔNG CỘNG	**2.337.204.396.765**	**1.906.526.632.231**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.336.194.043.553**	**1.905.516.279.019**
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan	*497.875.955.212*	*391.767.710.335*
Phải thu các bên khác	*1.839.328.441.553*	*1.514.758.921.896*

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản Lý và Khai Thác Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.

10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5055,1 m2 tại Quận 10, TP.HCM.

11 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Bất động sản dở dang	2.745.695.111.652	2.727.938.323.569
- *Dự án Jamona City (*)*	*1.176.549.088.065*	*1.160.393.998.562*
- *Dự án Charmington Dragonic*	*576.224.867.658*	*574.597.102.243*
- *Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng*	*492.557.910.224*	*489.671.895.458*
- *Dự án Jamona Cầu Tre*	*196.678.309.168*	*196.498.309.168*
- *Dự án TTC Plaza Đức Trọng*	*144.805.800.254*	*144.275.032.666*
- *Dự án Jamona Home Resort*	*95.153.196.678*	*109.795.529.438*
- *Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9*	*21.776.603.921*	*21.776.603.921*
- *Dự án Charmington La Pointe*	*9.281.286.495*	*9.281.286.495*
- *Dự án Carillon 7*	*7.499.525.386*	*6.364.943.109*
- *Dự án Jamona Golden Silk*	*8.910.915.667*	*3.931.384.933*
- *Các dự án khác*	*16.257.608.136*	*11.352.237.576*
Hàng hóa bất động sản	67.668.313.722	40.357.786.643
Nguyên vật liệu	296.907.686	280.902.086
Công cụ, dụng cụ	1.033.705.557	1.508.327.557
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	46.018.045.680	26.904.631.245
TỔNG CỘNG	**2.860.712.084.297**	**2.796.989.971.100**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.859.707.158.740**	**2.795.520.723.543**

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 26.3 và 26.4)*.

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 7.839.123.297 VND vào bất động sản dở dang. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	**17.670.621.674**	**10.909.706.828**
Chi phí môi giới, vận hành	15.895.867.749	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	1.651.732.513	-
Khác	123.021.412	1.350.906.821
Dài hạn	**215.192.045.410**	**234.449.445.189**
Chi phí môi giới	199.067.263.752	225.692.187.898
Công cụ, dụng cụ	16.124.781.658	8.216.004.579
Khác	-	541.252.712
TỔNG CỘNG	**232.862.667.084**	**245.359.152.017**

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.572.043.317	1.160.045.454	12.850.146.769	15.831.326.449
Mua trong kỳ	-	-	-	89.636.364	89.636.364
Thanh lý, nhượng bán	(249.090.909)	(653.517.216)		(816.576.390)	(1.719.184.515)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	-	918.526.101	1.160.045.454	12.123.206.743	14.201.778.298
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	*918.526.101*	-	*7.026.428.379*	*7.944.954.480*
Khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.543.398.430)	(660.846.568)	(10.967.705.033)	(13.421.040.940)
Khấu hao trong kỳ	-	(28.644.887)	(145.005.678)	(758.287.376)	(931.937.941)
Thanh lý, nhượng bán	249.090.909	653.517.216	-	816.576.390	1.719.184.515
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	-	(918.526.101)	(805.852.246)	(10.909.416.019)	(12.633.794.366)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	-	-	354.193.208	1.213.790.724	1.567.983.932

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Mua trong kỳ	2.536.092.728
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	4.963.043.637
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ	(471.371.517)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	(717.537.082)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.180.785.344
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	4.245.506.555

15 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	209.629.895.999	21.920.884.213	231.550.780.212
Mua trong kỳ		86.962.500	86.962.500
Xây dựng cơ bản hoàn thành		2.466.900.000	2.466.900.000
Thanh lý, nhượng bán		(3.506.127.097)	(3.506.127.097)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	209.629.895.999	20.968.619.616	230.598.515.615
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(18.627.074.633)	(10.533.632.848)	(29.160.707.481)
Hao mòn trong kỳ	(2.763.719.865)	(1.819.105.042)	(4.582.824.907)
Thanh lý, nhượng bán	-	3.506.127.097	3.506.127.097
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	(21.390.794.498)	(8.846.610.793)	(30.237.405.291)
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	191.002.821.366	11.387.251.365	202.390.072.731
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	188.239.101.501	12.122.008.823	200.361.110.324
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 26)	*90.175.781.818*		*90.175.781.818*
Đã hao mòn hết		*870.302.500*	*870.302.500*

16 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	674.101.555.753
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	674.101.555.753
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(69.554.222.449)
Khấu hao trong kỳ	(19.523.621.094)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	(89.077.843.543)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	604.547.333.304
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	585.023.712.210

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2021 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	80.240.716.852	72.812.604.018
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	32.114.416.024	30.202.826.782

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	-	1.580.175.000
Thiết kế website	-	360.000.000
Khác	-	817.600.000
TỔNG CỘNG	**-**	**2.757.775.000**

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 18.1)*	111.865.994.989	114.893.304.688
Đầu tư dài hạn khác *(Thuyết minh số 18.2)*	1.000.498.639.565	755.519.262.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn *(Thuyết minh số 18.3)*	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.117.364.634.554**	**875.412.567.272**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(35.820.435.961)	(591.543.980)
GIÁ TRỊ THUẦN	**1.081.544.198.593**	**874.821.023.292**

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	30/09/2022		31/12/2021	
			Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	72.677.974.137	*22,51*	70.068.263.987	*22,51*
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An – IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	38.998.197.361	24	34.716.404.145	24
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Đã giải thể *(ii)*	Bất động sản	-	-	9.918.813.065	48
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	189.823.491	*(i)*	189.823.491	*(i)*
			111.865.994.989		114.893.304.688	

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG là 50%, dựa trên thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành đã hoàn tất thủ tục giải thể theo Thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 492008/22 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 8 năm 2022.

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Giá trị đầu tư		
Số đầu kỳ	141.722.030.907	196.534.048.907
Tăng trong kỳ		39.587.982.000
Thanh lý trong kỳ	(9.600.000.000)	(94.400.000.000)
Số cuối kỳ	132.122.030.907	141.722.030.907
Phần lũy kế lãi/(lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Số đầu kỳ	(26.828.726.219)	(38.950.586.114)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	5.935.295.404	15.737.135.324
Thanh lý trong kỳ	637.394.897	78.324.571
Cổ tức được chia trong năm	-	(3.693.600.000)
Số cuối kỳ	(20.256.035.918)	(26.828.726.219)
Giá trị đầu tư còn lại		
Số đầu kỳ	114.893.304.688	157.583.462.793
Số cuối kỳ	111.865.994.989	114.893.304.688

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	14,6	527.521.636.000	-	24,41	527.521.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	9,88	153.632.675.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Giao Thông Đèo Cả	2,24	116.796.251.981	(35.228.891.981)	-	-	-
Công ty Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	1,52	43.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	8	1.600.000.000	(591.543.980)	8	1.600.000.000	(591.543.980)
Công ty Xây Dựng Đầu Tư Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	-	-	9,13	29.400.000.000	-
		1.000.498.639.565	**(35.820.435.961)**		**755.519.262.584**	**(591.543.980)**

18.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên mười hai (12) tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/ năm.

19 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Nguyên giá		
Số đầu kỳ	143.694.480.800	143.694.480.800
Phân bổ lũy kế		
Số đầu kỳ	(56.047.679.748)	(42.563.556.509)
Phân bổ trong kỳ	(10.113.092.429)	(13.484.123.239)
Số cuối kỳ	(66.160.772.177)	(56.047.679.748)
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	87.646.801.052	101.130.924.291
Số cuối kỳ	77.533.708.623	87.646.801.052

20 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải trả các bên khác	217.000.606.647	85.149.670.637
- *Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt*	*68.816.358.760*	*17.685.540.076*
- *Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh*	*54.049.914.428*	-
- *Công ty Cổ phần Xây Dựng Phước Thành*	*4.658.262.974*	*4.658.262.974*
- *Khác*	*89.476.070.485*	*62.805.867.587*
Phải trả các bên liên quan	391.506.170	-
TỔNG CỘNG	**217.392.112.817**	**85.149.670.637**

21 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Các bên khác	948.161.279.385	1.355.558.480.195
- *Công ty TNHH Lotte Land (i)*	*358.512.000.000*	*358.512.000.000*
- *Khác (ii)*	*589.649.279.385*	*997.046.480.195*
Các bên liên quan	-	-
TỔNG CỘNG	**948.161.279.385**	**1.355.558.480.195**

(i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công.

(ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Tập đoàn. Tập đoàn sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

22 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2022 VND
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.726.773.354	44.294.680.961	(19.140.595.769)	105.880.858.546
Thuế giá trị gia tăng	55.833.399.538	67.160.104.555	(87.848.241.951)	35.145.262.142
Thuế thu nhập cá nhân	3.853.907.990	10.355.182.567	(3.998.057.042)	10.211.033.515
Tiền thuê đất	3.163.815.122	4.128.717.148	(1.235.182.848)	6.057.349.422
Thuế, phí và lệ phí khác	32.776.112	312.414.361	(315.765.334)	29.425.139
TỔNG CỘNG	**143.610.672.116**	**126.251.099.592**	**(112.537.842.944)**	**157.323.928.764**
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	15.300.761.760	45.888.855.664	(46.608.779.365)	14.580.838.059
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1%	784.345.411	-	(784.345.411)	-
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	693.191	-	-	693.191
Thuế, phí và lệ phí khác	2.385.104	-	(2.385.104)	-
TỔNG CỘNG	**16.088.185.466**	**45.888.855.664**	**(47.395.509.880)**	**14.581.531.250**

23 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	**339.407.258.912**	**368.653.201.923**
Chi phí xây dựng phải trả	238.395.718.711	222.294.525.992
Chi phí lãi vay	48.803.646.497	87.190.506.500
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	13.925.060.174	20.885.335.901
Dài hạn	**130.754.083.199**	**133.063.083.199**
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định *(*)*	130.754.083.199	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	**470.161.342.111**	**501.716.285.122**

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

24 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	**68.817.074.148**	**42.075.977.370**
Tiền cho thuê nhận trước	14.050.051.200	10.839.571.200
Lợi nhuận chưa thực hiện *(*)*	54.767.022.948	31.236.406.170
Dài hạn	**5.833.357.046**	**14.267.606.057**
Tiền cho thuê nhận trước	5.833.357.046	14.267.606.057
TỔNG CỘNG	**74.650.431.194**	**56.343.583.427**

(*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

25 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	**601.609.647.431**	**619.214.366.290**
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	506.293.873.143	535.645.203.483
Quỹ bảo trì chung cư	32.552.970.247	34.660.040.145
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	15.829.846.472	15.297.944.868
Cổ tức, lãi vay phải trả	7.959.265.321	17.415.122.754
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.900.540.421
Khác	35.266.297.248	12.295.514.619
Dài hạn	**201.905.577.937**	**301.984.214.034**
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn *(*)*	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	57.405.577.937	57.484.214.034
TỔNG CỘNG	**803.515.225.368**	**921.198.580.324**

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn. Theo HĐHTKD, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

26 VAY

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30/09/2022 VND
Ngắn hạn	**788.219.626.607**	**392.214.918.679**	**(409.730.913.872)**	**172.479.075.894**	**943.182.707.308**
Vay cá nhân và tổ chức *(Thuyết minh số 26.1)*	346.160.996.983	197.035.038.811	(126.951.830.034)	-	416.244.205.760
Vay ngắn hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.2)*	184.598.702.023	195.179.879.868	(193.477.905.224)	-	186.300.676.667
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.4)*	80.000.000.000	-	(8.000.000.000)	-	72.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả *(Thuyết minh số 26.3)*	176.830.581.321	-	(80.500.111.921)	171.348.948.989	267.679.418.389
Thuê tài chính	629.346.280	-	(801.066.693)	1.130.126.905	958.406.492
Dài hạn	**777.851.644.675**	**401.974.400.000**	**(100.000.000.000)**	**(172.479.075.894)**	**907.346.968.781**
Trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 26.4)*	-	-	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng *(Thuyết minh số 26.3)*	777.014.768.752	400.000.000.000	(100.000.000.000)	(171.348.948.989)	905.665.819.763
Thuê tài chính dài hạn	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.130.126.905)	1.681.149.018
	1.566.071.271.282	**794.189.318.679**	**(509.730.913.872)**	**-**	**1.850.529.676.089**
Trong đó:					
Vay từ bên khác	*1.543.172.426.044*				*1.850.529.676.089*
Vay từ bên liên quan	*22.898.845.238*				-

26 VAY (tiếp theo)

26.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức để bổ sung vốn lưu động được trình bày như sau:

	30/09/2022 VND	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*
Ngắn hạn			
Vay từ cá nhân	350.416.770.229	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	7,0-11,0
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	25.700.000.000	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 9 năm 2023	9,0-12,0
Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset	40.127.435.531	Tháng 8 năm 2023	7,5
	416.244.205.760		

26.2 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam					
Khoản vay 1	79.682.317.705	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023	7,3-8,7	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại Số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn.
Khoản vay 2	18.141.119.858	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023	7,3 –8,7	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 3	30.461.115.741	Tháng 11 năm 2022	5,05	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 4	9.987.496.413	Tháng 11 năm 2022	5,05	Tài trợ vốn lưu động	
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam					
Khoản vay	27.098.019.391	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	7,0- 8,5	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

26.2 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn					
Khoản vay	5.230.607.559	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	6,0 – 8,0	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng này.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành Phố Hồ Chí Minh					
Khoản vay	15.700.000.000	Tháng 02 năm 2023	6,4	Tài trợ vốn lưu động	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM thuộc sở hữu của bên thứ ba.
	186.300.676.667				

26.3 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau:

Ngân hàng	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	165.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình.
Khoản vay 2	300.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 1 năm 2027	9,5-10,7	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tản Đà - Hàm Tử do Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư.

26 VAY (tiếp theo)

26.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại được trình bày như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hồ Chí Minh					
Khoản vay 1	490.372.824.068	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	12,10	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm
Khoản vay 2	66.087.798.702	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	11,40	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình					
Khoản vay	151.884.615.382	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	60 – 12,10	Góp vốn HTKD và mua sàn thương mại kinh doanh	27 thửa đất tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân.
	1.173.345.238.152				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*267.679.418.389*				
Vay dài hạn	*905.665.819.763*				

26 VAY (tiếp theo)

26.4 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	*30/09/2022 VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất %/năm*	*Mục đích*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng					
Khoản trái phiếu	72.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City.
Trong đó:					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*72.000.000.000*				
Trái phiếu dài hạn	-				

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	187.140.334.951	187.140.334.951
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 09 năm 2022						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	141.446.072.097	141.446.072.097
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong kỳ	-	-	-	-	(14.592.597)	(14.592.597)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	780.985.953.848	4.959.254.386.976

27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	30/09/2022	31/12/2021
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng		
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022	30/09/2021
Vốn cổ phần		
Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 9	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000

28 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Vốn điều lệ đã góp	178.680.507.024	178.665.344.205
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.357.106.212	21.282.439.526
TỔNG CỘNG	**204.037.613.236**	**199.947.783.731**

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Số đầu kỳ	199.947.783.731	228.165.894.816
Lãi thuần trong kỳ	4.075.236.908	7.065.408.586
Chia cổ tức		(317.125.500)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	14.592.597	(34.966.394.171)
Số cuối kỳ	**204.037.613.236**	**199.947.783.731**

29 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	31/12/2021 VND
Số đầu kỳ	34.233.718.542	29.625.962.491
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.871.103.786	10.963.713.632
Sử dụng quỹ	(6.813.409.230)	(6.355.957.581)
Số cuối kỳ	**40.291.413.098**	**34.233.718.542**

30 DOANH THU

30.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Tổng doanh thu	**579.705.831.106**	**1.579.953.275.953**
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	341.368.077.461	903.420.301.607
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	80.240.716.852	72.812.604.018
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	556.410.573.942
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	70.431.640.590	37.396.427.989
Doanh thu từ dịch vụ khác	12.673.870.853	9.913.368.397
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(5.707.478.170)	(5.675.322.672)
DOANH THU THUẦN	**573.998.352.936**	**1.574.277.953.281**

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay	94.124.475.918	182.054.220.191
Cổ tức được chia, lãi từ hoạt động đầu tư	122.179.760.580	30.799.002.246
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	153.292.997.000	100.324.571
Khác	-	65.937.337.198
TỔNG CỘNG	**369.597.233.498**	**278.890.884.206**

31 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	250.685.599.889	668.091.259.797
Giá vốn dịch vụ cho thuê	32.114.416.024	30.202.826.782
Giá vốn dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	556.410.573.942
Giá vốn dịch vụ bất động sản	44.367.030.280	28.536.003.709
Giá vốn dịch vụ khác	10.657.799.136	5.518.262.462
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	(1.220.406.819)
TỔNG CỘNG	**412.352.048.679**	**1.287.538.519.873**

32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Chi phí lãi vay	163.812.549.045	132.559.889.815
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	35.228.891.981	-
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	20.478.285.486	2.013.257.834
Chiết khấu thanh toán	240.704.244	325.745.711
Chi phí tài chính khác	4.238.291.246	46.948.712.380
TỔNG CỘNG	**223.998.722.002**	**181.847.605.740**

33 CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Chi phí bán hàng	**56.351.977.309**	**108.096.792.443**
Chi phí nhân viên	7.569.102.463	5.953.552.115
Chi phí môi giới	38.081.491.523	93.149.955.579
Chi phí bảo hành	422.026.650	671.819.740
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.279.356.673	8.321.465.009
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**73.338.025.803**	**55.632.482.754**
Chi phí nhân viên	23.711.630.831	20.217.175.788
Chi phí đồ dùng văn phòng	781.223.539	496.017.598
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.137.805.618	4.432.723.465
Thuế, phí và lệ phí	54.191.640	52.685.612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.540.081.746	20.320.787.862
Phân bổ lợi thế thương mại	10.113.092.429	10.113.092.429
TỔNG CỘNG	**129.690.003.112**	**163.729.275.197**

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2022 VND	30/09/2021 VND
Thu nhập khác	**3.530.379.650**	**25.413.632.220**
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	120.968.375	50.000.000
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.514.534.155	1.089.426.111
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	571.161.626	24.029.022.112
Thu nhập khác	1.323.715.494	245.183.997
Chi phí khác	**3.300.362.302**	**8.153.888.428**
Phạt vi phạm hợp đồng	1.595.740.916	309.108
Phạt vi phạm hành chính về thuế	510.298.657	50.701.135
Chi phí các dự án không thực hiện	-	7.849.765.540
Chi phí khác	1.194.322.729	253.112.645
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	**230.017.348**	**17.259.743.792**

35 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.

Nguyễn Việt Hùng	Trần Thị Phương Loan	Võ Quốc Khánh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Ngày 25 tháng 10 năm 2022