

00.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 3/2022

Tháng 10 năm 2022



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty 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 cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.122.610.843.522	6.873.926.495.743
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	642.836.389.132	377.035.349.830
1. Tiền	111		549.836.389.132	327.035.349.830
2. Các khoản tương đương tiền	112		93.000.000.000	50.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.108.227.881.984	1.056.677.700.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		993.227.881.984	941.177.700.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	115.000.000.000	115.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.984.674.172.058	5.004.545.561.619
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	430.610.549.395	177.766.139.052
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	2.413.547.212.434	3.000.546.951.719
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	3.487.209.162.641	1.680.334.630.757
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	656.365.745.309	148.767.791.615
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.058.497.721)	(2.869.951.524)
IV. Hàng tồn kho	140	11	341.622.045.493	374.640.018.649
1. Hàng tồn kho	141		341.622.045.493	374.640.018.649
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45.250.354.855	61.027.865.645
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	33.916.377.027	20.502.515.360
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		8.796.962.485	39.074.184.977
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	2.537.015.343	1.451.165.308
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.472.636.337.399	3.404.736.783.159
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.020.481.327.076	995.691.760.454
1. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.020.481.327.076	995.691.760.454
II. Tài sản cố định	220		52.413.741.993	52.831.570.847
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	36.677.145.813	33.653.170.921
- Nguyên giá	222		44.134.684.452	37.747.581.491
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.457.538.639)	(4.094.410.570)
2. Tài sản cố định vô hình	227	15	15.736.596.180	19.178.399.926
- Nguyên giá	228		22.607.834.272	21.972.334.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.871.238.092)	(2.793.934.346)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	75.264.493.738	175.514.284.650
- Nguyên giá	231		207.603.555.156	308.867.806.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(132.339.061.418)	(133.353.522.228)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.949.617.150.794	1.827.091.876.219
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	1.949.617.150.794	1.827.091.876.219
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	18	252.041.541.920	252.812.141.912
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.958.458.080)	(2.187.858.088)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		122.818.081.878	100.795.149.077
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	122.818.081.878	100.795.149.077
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		12.595.247.180.921	10.278.663.278.902

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.853.512.815.355	4.033.159.228.283
I. Nợ ngắn hạn	310		3.113.353.040.349	3.067.326.026.692
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	164.049.450.242	204.560.214.153
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	643.457.939.636	460.035.124.911
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	106.771.529.541	173.713.809.379
4. Phải trả người lao động	314		11.410.761.868	53.451.901.674
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	561.215.895.946	469.248.703.508
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	103.014.206.765	77.450.114.080
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	372.774.526.168	513.338.195.060
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	1.146.491.985.735	1.115.527.963.927
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.166.744.448	-
II. Nợ dài hạn	330		2.740.159.775.006	965.833.201.591
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	15.699.814.880	18.935.299.488
2. Phải trả dài hạn khác	337	23	2.505.250.051.196	4.625.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	217.449.000.000	940.670.474.093
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	1.760.908.930	1.602.428.010
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		6.741.734.365.566	6.245.504.050.619
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	6.741.734.365.566	6.245.504.050.619
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(215.519.114.523)	51.959.563.213
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.098.855.537.432	765.387.248.909
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		763.359.846.986	408.496.303.768
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		335.495.690.446	356.890.945.141
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.858.397.942.657	2.428.157.238.497
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		12.595.247.180.921	10.278.663.278.902

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	MãThuyết số minh	Quý 3/2022	Quý 3/2021	Lũy kế đến quý 3/2022	Lũy kế đến quý 3/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 27	211.348.422.366	215.489.349.479	1.194.414.998.741	904.505.898.912
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10	211.348.422.366	215.489.349.479	1.194.414.998.741	904.505.898.912
3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11 28	39.842.367.734	169.480.309.236	427.310.726.857	583.474.136.659
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	171.506.054.632	46.009.040.243	767.104.271.884	321.031.762.253
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21 29	151.345.020.004	107.528.594.771	390.199.805.229	485.063.279.492
6. Chi phí tài chính	22 30	78.855.968.657	41.622.023.625	185.597.596.835	268.417.388.818
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	77.579.697.060	32.414.832.613	103.452.195.458	231.815.132.375
7. Phần lãi trong công ty liên kết, liên doanh	24		(17.149.138.644)	(65.532.464)	(16.092.156.883)
8. Chi phí bán hàng	25 31	1.844.712.014	11.301.731.206	14.665.272.413	49.985.862.163
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 31	70.964.066.863	22.074.261.383	197.879.740.464	78.094.407.962
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30	171.186.327.102	61.390.480.156	759.095.934.937	393.505.225.919
11. Thu nhập khác	31	3.392.101.057	221.352.230	7.680.225.831	625.336.550
12. Chi phí khác	32	1.512.210.978	272.733.393	14.515.974.964	3.080.724.805
13. Lỗ khác (40=31-32)	40	1.879.890.079	(51.381.163)	(6.835.749.133)	(2.455.388.255)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	173.066.217.181	61.339.098.993	752.260.185.804	391.049.837.664
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51 32	35.006.943.879	14.299.773.244	151.090.557.879	121.496.357.037
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60	138.059.273.302D	47.039.325.749	601.169.627.925	269.553.480.627
<i>Trong đó:</i>					
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	78.215.018.539	42.479.885.598	338.744.260.436	267.447.524.233
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	59.844.254.763	4.559.440.151	262.425.367.489	2.105.956.394
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 33		261	158	1.042

Trần Thị Hằng

Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	752.260.185.804	391.049.837.664
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	9.803.496.765	139.705.463.053
Các khoản dự phòng	03	1.117.627.109	4.899.008.590
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(584.177.624.539)	(464.415.309.009)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	103.452.195.458	231.815.132.375
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	282.455.880.597	303.054.132.673
Thay đổi các khoản phải thu	09	497.375.494.931	313.443.518.406
Thay đổi hàng tồn kho	10	81.822.651.016	(17.626.314.484)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.387.776.105.823	930.263.942.620
Thay đổi chi phí trả trước	12	(13.591.655.068)	74.651.113.525
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	(52.050.181.984)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(42.243.136.696)	(206.311.689.420)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(219.996.280.040)	(34.287.415.830)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.921.548.878.579	1.363.187.287.490
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(302.253.030.395)	(214.894.750.298)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	305.507.115.629	1.836.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.669.415.811.884)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	863.041.280.000	68.586.800.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(319.875.977.858)	(2.130.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.442.058.731.054
7. Tiền thu lãi cho vay	27	163.909.122.141	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.959.087.302.367)	167.587.144.392

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	33	-	500.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	5.232.032.267.505	678.855.278.130
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.928.692.804.415)	(2.708.554.370.198)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(696.660.536.910)	(1.529.699.092.068)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	265.801.039.302	1.075.339.814
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	377.035.349.830	80.572.372.075
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	642.836.389.132	81.647.711.889



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 402 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 579 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022

Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I

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

Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I từ ông Dương Văn Phúc với giá nhận chuyển nhượng là 585.000.000.000 VND theo 02 giai đoạn sau:

- Ngày 13 tháng 01 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 40% cổ phần theo Phụ lục Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng phần vốn góp số 07/2021/PT-SI ký ngày 06 tháng 01 năm 2022;

- Ngày 05 tháng 5 năm 2022, hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 25% cổ phần theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 004/2022/HĐCNCP/DVP-KSF ký ngày 05 tháng 5 năm 2022.

Theo đó, Công ty Cổ phần Phát triển S.I trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày 05 tháng 5 năm 2022 với tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết là 65%.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về công ty con của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 như sau:

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý 3/2022 và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3/2022, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 3/2022 và các thuyết minh liên quan là số liệu của báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 VÀ KỲ KẾ TOÁN

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty và báo cáo tài chính quý 3/2022 của các công ty con, công ty liên kết của Công ty.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm hoặc năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2022.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính quý 3/2022

Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 bao gồm báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty và báo cáo tài chính quý 3/2022 của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 9 năm 2022. 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 quý 3/2022 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 quý 3/2022 của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án "Sunshine Riverside"); thành phẩm bất động sản của dự án khu nhà ở cao tầng kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất B1 và B4, phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Tòa tháp S1 thuộc dự án "Sunshine City Sài Gòn"); hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc các dự án.

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 8

Tài sản cố định vô hình

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

	<u>Kỳ này (Số năm)</u>
Chương trình phần mềm	3 - 15
Khác	5

Bất động sản đầu tư

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	35 - 45
Máy móc, thiết bị	10

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí hoa hồng môi giới, chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng, chi phí quà tặng khách hàng, tiền thuê mặt bằng trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí khác.

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư thuộc Dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Trong kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp về việc ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản hình thành từ dự án Sunshine Riverside. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hoạt động chứng khoán

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

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

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

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

Hoạt động tư vấn

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

Doanh thu khác

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm khoản tiền phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, phí đại diện người sở hữu trái phiếu nhận trước từ khách hàng cho nhiều kỳ kế toán và phí dịch vụ quản lý tòa nhà miễn phí cho khách hàng mua căn hộ từ dự án Sunshine Riverside và Tòa tháp S1 dự án Sunshine City Sài Gòn.

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH DƯỚI SỰ KIỂM SOÁT CHUNG

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 05 tháng 5 năm 2022, Công ty đã hoàn thành nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I và nắm quyền kiểm soát công ty này.

Giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và tài sản thuần của Công ty Cổ phần Phát triển S.I tại ngày mua được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ ghi nhận tại ngày mua	
	VND	
Tài sản		
Tiền		124.022.142
Các khoản phải thu ngắn hạn		424.380.700.000
Tài sản ngắn hạn khác		5.033.232.023
Các khoản phải thu dài hạn		23.834.100.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		70.649.817.260
		524.021.871.425
Nợ phải trả		
Nợ ngắn hạn		35.628.348.655
		35.628.348.655
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ [a]		488.393.522.770
Cổ đông không kiểm soát [b]		170.937.732.970
Phần lỗ trong công ty liên kết trước khi nắm quyền kiểm soát [c]		65.532.464
Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần [d]		267.478.677.736
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán		585.000.000.000
[e] = [a] - [b] + [c] + [d]		
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con trong kỳ		
Tiền thu về từ công ty con		124.022.142
Tiền chi để mua công ty con		(320.000.000.000)
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua		(319.875.977.858)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.923.607.522	1.797.522.907
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	547.912.781.610	325.237.826.923
Các khoản tương đương tiền (*)	93.000.000.000	50.000.000.000
	642.836.389.132	377.035.349.830

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Kiên Long - Phòng giao dịch Phạm Hùng với lãi suất từ 3,2%/năm đến 3,4%/năm.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	115.000.000.000	115.000.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000
	115.000.000.000	115.000.000.000	115.500.000.000	115.500.000.000

(*) Phản ánh Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn gốc 12 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Đa có kỳ hạn 12 tháng với lãi suất 5,1%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: 5,1%/năm).

Công ty Cổ phần Chứng khoán KS - công ty con của Công ty đã thế chấp Hợp đồng tiền gửi trên để đảm bảo cho nghĩa vụ hoàn trả (nếu phát sinh) của hợp đồng cấp bảo lãnh số VN121012063 ngày 30 tháng 12 năm 2021 với Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên (xem Thuyết minh số 26).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động kinh doanh chứng khoán	301.331.014.487	49.275.268.285
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	126.609.752.048	122.815.405.592
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	2.669.782.860	5.675.465.175
	430.610.549.395	177.766.139.052

Trong đó:

Phải thu khách hàng các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	16.052.631.580	47.709.980.414
--	----------------	----------------

8. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (i)	2.057.688.570.778	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (ii)	176.077.758.948	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (ii)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	19.662.271.784	14.005.790.470
	2.413.547.212.434	3.000.546.951.719

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	2.057.806.975.713	2.577.894.775.249
--	-------------------	-------------------

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

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Great Point (i)	906.820.000.000	658.820.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (ii)	960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty Cổ phần Golden Great (i)	780.000.000.000	-
Công ty Cổ phần River Wind (i)	682.000.000.000	-
Cho vay khách hàng cá nhân về hoạt động ký quỹ	34.358.442.641	942.630.757
Ông Nguyễn Trí Quân (i)	63.458.720.000	-
Ông Nguyễn Xuân Lượng (ii)	60.572.000.000	60.572.000.000
	<u>3.487.209.162.641</u>	<u>1.680.334.630.757</u>

Trong đó:

Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	960.000.000.000	960.000.000.000
--	-----------------	-----------------

(i) Phản ánh các khoản cho vay không yêu cầu tài sản đảm bảo với thời hạn 12 tháng và lãi suất từ 12,5%/năm đến 13,5%/năm. Các bên đi vay được tự do sử dụng khoản vay phù hợp với quy định của pháp luật.

(ii) Phản ánh khoản cho Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake và ông Nguyễn Xuân Lượng (“các bên nhận đặt cọc”) vay với lãi suất 12,5%/năm cho đến khi các bên nhận đặt cọc hoàn thiện các điều kiện để chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Sunshine Sky Villa và cổ phần tại Công ty Cổ phần Bất động sản Wonderland cho Công ty theo phụ lục hợp đồng số 02A và phụ lục số 02B ngày 02 tháng 8 năm 2021.

10. PHẢI THU KHÁC

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu ủy thác đầu tư (i)	420.000.000.000	-
Phải thu về lãi cho vay	217.550.429.465	451.246.575
Phải thu về cổ tức và lãi tài sản tài chính	10.928.388.852	1.908.147.256
Tạm ứng	1.681.689.757	440.050.000
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	6.205.237.235	5.968.347.784
	<u>656.365.745.309</u>	<u>148.767.791.615</u>
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (ii)	990.068.000.000	990.068.000.000
Đặt cọc, ký cược, ký quỹ	29.147.390.193	5.288.535.193
Phải thu dài hạn khác	1.265.936.883	335.225.261
	<u>1.020.481.327.076</u>	<u>995.691.760.454</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	21.529.312.463	3.731.285.018

(i) Phản ánh khoản ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ngày 02 tháng 3 năm 2021 giữa Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty và cá nhân - bên nhận ủy thác nhằm mục đích thực hiện các hoạt động đầu tư, bao gồm nhận chuyển nhượng dự án bất động sản hoặc nhận phần vốn góp của công ty đang phát triển dự án bất động sản. Thời hạn ủy thác đầu tư là 12 tháng kể từ ngày Công ty chuyển đủ số tiền của hợp đồng là 420 tỷ VND. Khoản ủy thác đầu tư sẽ được chuyển đổi thành khoản vay với lãi suất 10%/năm trong trường hợp quá thời hạn ủy thác mà bên nhận ủy thác không thực hiện thành công dự án đầu tư.

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Thành phẩm bất động sản (i)	292.663.953.203	-	374.029.268.650	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	48.267.098.660	-	-	-
Hàng hóa	690.993.630	-	610.749.999	-
	341.622.045.493	-	374.640.018.649	-

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

Chi tiết thành phẩm bất động sản và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang theo công trình/dự án như sau:

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án Sunshine City Sài Gòn	232.527.585.171	232.527.585.171
Dự án Sunshine Riverside	60.136.368.032	92.478.081.619
Dự án khu nghỉ dưỡng và sân Golf Hòn Rơm	48.267.098.660	49.023.601.860
	340.931.051.863	374.029.268.650

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền thuê mặt bằng trả trước	202.993.043	-
Chi phí hoa hồng môi giới	26.790.424.306	10.640.183.308
Chi phí hỗ trợ lãi suất	1.833.165.609	3.030.580.433
Chi phí quà tặng	2.172.437.484	2.700.430.000
Chi phí trả trước khác	2.917.356.585	4.131.321.619
	33.916.377.027	20.502.515.360
b. Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	93.725.823.167	99.524.072.281
Tiền thuê đất trả trước	23.270.422.230	-
Công cụ dụng cụ	3.571.591.934	-
Chi phí khác	2.250.244.547	1.271.076.796
	122.818.081.878	100.795.149.077

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

	01/01/2022	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu/ nộp trong kỳ	Số đã bù trừ/ thực nộp trong kỳ	30/09/2022
	VND		VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu					
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	1.173.074.570	264.730.827	468.172.132	1.545.266.315	2.514.899.580
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	-	62.053.211	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	216.037.527	-	216.037.527	-	-
Thuế khác	-	-	-	22.115.763	22.115.763
	1.451.165.308	264.730.827	746.262.870	1.567.382.078	2.537.015.343
b. Các khoản phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	3.812.738.021	2.545.455	44.307.185.930	36.291.652.944	11.830.816.462
Thuế thu nhập doanh nghiệp	157.589.988.346	-	153.153.749.064	219.996.280.040	90.747.457.370
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	576.146.424	216.083.879	360.062.545
Thuế thu nhập cá nhân	12.311.083.012	4.887.000	60.313.960.149	70.222.019.827	2.407.910.334
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	2.217.466.781	432.121.406	1.785.345.375
Thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-
	173.713.809.379	7.432.455	259.999.361.924	326.949.074.217	106.771.529.541

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

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	4.770.482.036	32.181.726.728	795.372.727	37.747.581.491
Tăng trong kỳ	5.309.362.379	1.351.221.818	119.634.393	6.780.218.590
Thanh lý, nhượng bán	(393.115.629)	-	-	(393.115.629)
Phân loại lại	795.372.727	-	(795.372.727)	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	10.482.101.513	33.532.948.546	119.634.393	44.134.684.452
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.632.070.285	1.323.036.771	139.303.514	4.094.410.570
Tăng trong kỳ	1.222.898.701	2.533.344.997	-	3.756.243.698
Thanh lý, nhượng bán	(393.115.629)	-	-	(393.115.629)
Phân loại lại	139.303.514	-	(139.303.514)	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	3.601.156.871	3.856.381.768	-	7.457.538.639
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2022	2.138.411.751	30.858.689.957	656.069.213	33.653.170.921
Tại ngày 30/09/2022	6.880.944.642	29.676.566.778	119.634.393	36.677.145.813

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 618.885.908 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 618.885.908 VND).

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	21.972.334.272	-	21.972.334.272
Tăng trong kỳ	749.500.000	-	749.500.000
Phân loại lại	(856.956.272)	856.956.272	-
Giảm khác	(114.000.000)		(114.000.000)
Số dư tại ngày 30/09/2022	21.750.878.000	856.956.272	22.607.834.272
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	2.793.934.346	-	2.793.934.346
Khấu hao trong kỳ	4.044.424.163	-	4.044.424.163
Phân loại lại	(828.459.461)	828.459.461	-
Giảm khác	(26.416.129)		(26.416.129)
Số dư tại ngày 30/09/2022	6.042.778.631	828.459.461	6.871.238.092
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	19.178.399.926	-	19.178.399.926
Tại ngày 30/09/2022	15.458.099.369	278.496.811	15.736.596.180

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 967.502.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 967.502.000 VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	258.642.782.221	50.225.024.657	308.867.806.878
Tăng trong kỳ	61.476.472	44.531	61.521.003
Chuyển nhượng trong kỳ	(101.325.772.725)	-	(101.325.772.725)
Số dư 30/09/2022	157.378.485.968	50.225.069.188	207.603.555.156
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư 01/01/2022	83.673.484.125	49.680.038.103	133.353.522.228
Khấu hao trong kỳ	2.314.137.961	48.926.989	2.363.064.950
Chuyển nhượng trong kỳ	(3.377.525.760)	-	(3.377.525.760)
Số dư 30/09/2022	82.610.096.326	49.728.965.092	132.339.061.418
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	174.969.298.096	544.986.554	175.514.284.650
Tại ngày 30/09/2022	74.768.389.642	496.104.096	75.264.493.738

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
Dự án Sunshine City Sài Gòn (i)	1.949.617.150.794		1.827.091.876.219	
	1.949.617.150.794		1.827.091.876.219	

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 26 và 27, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty đã thế chấp tài sản hình thành trong tương lai tại Dự án Sunshine City Sài Gòn bao gồm toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty Cổ phần Thiên Hải (*)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7,29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m² tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	119.452.546.195	119.452.546.195	114.873.304.717	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang			14.241.830.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty Cổ phần Xây dựng SCG	10.160.432.881	10.160.432.881	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	8.451.450.815	8.451.450.815	6.529.903.687	6.529.903.687
Các đối tượng khác	15.489.078.500	15.489.078.500	54.486.085.296	54.486.085.296
	164.049.450.242	164.049.450.242	204.560.214.153	204.560.214.153

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	130.188.232.088	130.188.232.088	140.651.760.760	140.651.760.760
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (*)	277.082.762.321	312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn	350.116.596.535	138.269.088.172
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside	11.613.860.780	4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	4.644.720.000	4.644.720.000
	<u>643.457.939.636</u>	<u>460.035.124.911</u>
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	281.727.482.321	317.350.518.300

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản	398.669.256.547	449.355.029.132
Lợi nhuận tối thiểu của hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả (i)	61.813.287.674	-
Trích trước liên quan tới dịch vụ chứng khoán	53.041.662.458	
Trích trước tiền sử dụng đất phải nộp (ii)	31.589.600.000	
Trích trước chi phí lãi vay	14.007.613.968	17.379.068.790
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	833.897.050	1.623.018.080
Khác	1.260.578.249	891.587.506
	<u>561.215.895.946</u>	<u>469.248.703.508</u>
Trong đó:		
Chi phí phải trả các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 34)	322.967.654.306	380.515.159.360

(i) Phản ánh khoản lợi nhuận tối thiểu phải trả các bên tham gia góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh, được xác định theo tỷ lệ 12%/năm dựa trên giá trị vốn góp Công ty đã nhận và được tạm ứng tối thiểu 6 tháng một lần (xem Thuyết minh số 24 và 35).

(ii) Phản ánh khoản trích trước tiền sử dụng đất phải nộp khi Công ty Cổ phần Phát triển S.I - công ty con của Công ty chuyển nhượng một phần lô đất tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận cho bên thứ ba.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí lưu ký, quản lý tài sản đảm bảo, đại diện người sở hữu trái phiếu	99.485.408.390	68.887.156.308
Cho thuê mặt bằng	362.477.220	
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.166.321.155	8.562.957.772
	<u>103.014.206.765</u>	<u>77.450.114.080</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	15.699.814.880	18.935.299.488
	<u>15.699.814.880</u>	<u>18.935.299.488</u>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Thương mại Đầu tư Bất động sản Bình Minh (iii)	150.000.000	260.650.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn (ii)	7.319.413.433	144.899.150.784
Kinh phí bảo trì (iv)	83.284.121.967	75.620.318.822
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (v)		6.950.041.121
Các khoản phải trả khác	17.020.990.768	25.218.684.333
	372.774.526.168	513.338.195.060
b. Dài hạn		
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh (vi)	2.500.000.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Hoàn Mỹ	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Dịch Vụ Thương Mại Minerva Land	637.500.000.000	-
- Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc Tân Trường Giang	625.000.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu Tư Xây dựng và Kinh doanh thương Mại Hoàng An	600.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.250.051.194	4.625.000.000
	2.505.250.051.194	4.625.000.000

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	7.328.733.433	144.912.550.784
---	---------------	-----------------

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

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

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

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

(v) Phản ánh khoản phải trả 02 khách hàng mua căn hộ thuộc Dự án Sunshine Riverside do thanh lý hợp đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 02 khách hàng), bao gồm số tiền khách hàng đã trả trước.

(vi) Phản ánh các khoản nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh từ các đối tác vào Dự án Sunshine City Sài Gòn (ngoại trừ tòa S1) với tổng giá trị 2.500 tỷ đồng. Hợp đồng có thời hạn 03 năm kể từ ngày nhận đủ vốn góp. Tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2022, các bên đã góp đủ vốn theo cam kết hợp đồng hợp tác đầu tư. Trong đó, Công ty TNHH Dynamic Innovation - công ty con của Công ty là đơn vị chịu trách nhiệm đầu tư xây dựng, quản lý thi công và giám sát chất lượng dự án. Các bên thực hiện phân chia kết quả kinh doanh theo phương thức phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án, tỷ lệ phân chia cho các đối

tác tương ứng với tỷ lệ giá trị vốn góp hợp tác kinh doanh trên tổng vốn đầu tư của dự án và được Công ty đảm bảo trong mọi trường hợp không thấp hơn giá trị vốn góp của các đối tác cộng với lợi ích tăng thêm 12%/năm tính trên giá trị vốn góp. Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty tạm trích lợi nhuận phải trả các đối tác theo tỷ lệ tối thiểu 12%/năm với tổng giá trị 76.055.671.235 VND (xem Thuyết minh 22 và 35).

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	609.758.917.712	609.758.917.712	5.214.202.911.683	4.992.704.770.219	831.257.059.176	831.257.059.176
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (i)	435.746.033.820	435.746.033.820	115.813.818.207	166.410.217.822	385.149.634.205	385.149.634.205
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain (iii)	114.012.883.892	114.012.883.892	1.319.988.138	-	115.329.670.330	115.329.670.330
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (iv)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc Đại Tân Phát			1.500.000.000.000	1.500.000.000.000		
Công ty TNHH Kinh doanh thương mại Đảo Ngọc			1.300.000.000.000	1.300.000.000.000		
Vay cá nhân (v)	3.201.700	3.201.700	710.068.105.338	619.293.552.397	90.777.754.641	90.777.754.641
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	1.407.001.000.000	1.407.001.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (Xem thêm tại Thuyết minh số 25)	505.769.046.215	505.769.046.215	315.234.926.559	505.769.046.215	315.234.926.559	315.234.926.559
	1.115.527.963.927	1.115.527.963.927	5.529.437.838.242	5.498.473.816.434	1.146.491.985.735	1.146.491.985.735

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

- Quyền sử dụng đất lô B1, B4 thuộc dự án Khu nhà ở Phường Tân Phú tại phường Tân Phú, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (dự án Sunshine City Sài Gòn) theo 04 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09 tháng 8 năm 2018 thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B1, B4 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18);
- Quyền sử dụng đất lô B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;

- d. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên các lô đất B2, B3 thuộc dự án Sunshine City Sài Gòn;
- e. Quyền tài sản phát sinh/liên quan đến dự án Sunshine City Sài Gòn thuộc sở hữu của Dynamic Innovation (như trình bày tại các Thuyết minh số 12, 17 và 18).
- (ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với hạn mức tối đa là 220.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (iii) Phản ánh khoản vay Ngân hàng Woori Bank - Chi nhánh Bahrain trị giá 5.000.000 USD thời hạn từ 30 tháng 12 năm 2021 đến 29 tháng 12 năm 2022, lãi suất của khoản vay là 1,44%/năm. Mục đích khoản vay để bù đắp chi phí đầu tư và kinh doanh trái phiếu Chính phủ hoặc chứng chỉ tiền gửi. Khoản vay được bảo lãnh bằng thư tín dụng dự phòng của Ngân hàng THHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Thái Nguyên theo Hợp đồng cấp bảo lãnh số VN121012063 ngày 30 tháng 12 năm 2021.
- (iv) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Phụ lục số 01 ngày 19 tháng 5 năm 2022. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5,2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (v) Phản ánh các khoản vay cá nhân có thời hạn dưới 12 tháng cho mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh với lãi suất từ 6%/năm đến 10%/năm.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	358.196.452.466	1.271.952.046.215	532.683.926.559	532.683.926.559
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) (*)	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	358.196.452.466	1.271.952.046.215	532.683.926.559	532.683.926.559
	1.446.439.520.308	1.446.439.520.308	358.196.452.466	1.271.952.046.215	532.683.926.559	532.683.926.559
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	505.769.046.215	505.769.046.215			315.234.926.559	315.234.926.559
- Vay dài hạn phải trả sau 12 tháng	940.670.474.093	940.670.474.093			217.449.000.000	217.449.000.000

(*) Số dư vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) phản ánh khoản vay dài hạn có tài sản đảm bảo của Công ty TNHH Dynamic Innovation - Công ty con của Công ty theo hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2019/HĐHM/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 và hợp đồng cho vay số 01/2019/HĐCV/VPB-DYNAMIC ngày 02 tháng 5 năm 2019 kèm phụ lục số 01.PL/2020/PLHĐCV-DYNAMIC ngày 30 tháng 5 năm 2020. Các khoản vay nhằm mục đích tài trợ chi phí thực hiện dự

án Sunshine City Sài Gòn với hạn mức vay là 1.500.000.000.000 VND đối với mỗi hợp đồng vay. Các khoản vay được bảo đảm bằng các tài sản tương tự ở Thuyết minh số 26.

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

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021					
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	(1.317.377.797.821)	408.496.303.768	291.023.718.048	1.882.142.223.995
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000	-	-	-	500.000.000.000
Trích quỹ khác	-	10.828.566.632	(10.828.566.632)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	367.719.511.773	47.776.145.404	415.495.657.177
Giảm do thoái công ty con	-	1.317.377.797.821	-	(288.570.234.291)	1.028.807.563.530
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	-	41.130.996.581	-	529.814.058.410	570.945.054.991
Tăng do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty TNHH Dynamic Innovation	-	-	-	1.848.113.550.926	1.848.113.550.926
Số dư tại ngày 31/12/2021	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022					
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000	51.959.563.213	765.387.248.909	2.428.157.238.497	6.245.504.050.619
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	338.744.260.436	262.425.367.489	601.169.627.925
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.248.569.990)	(3.122.396.301)	(6.370.966.290)
Giảm do hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung Công ty Cổ phần Phát triển S.I (*)	-	(267.478.677.736)	-	170.937.732.972	(96.540.944.766)
Giảm khác	-	-	(2.027.401.923)	-	(2.027.401.923)
Số dư tại ngày 30/09/2022	3.000.000.000.000	(215.519.114.523)	1.098.855.537.432	2.858.397.942.657	6.741.734.365.566

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

Vốn điều lệ và vốn đầu tư

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 31 tháng 8 năm 2021, vốn đầu tư và vốn điều lệ của Công ty là 3.000.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.000.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	30/09/2022		01/01/2022	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54,24%	1.627.218.600.000	54,24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4,24%	127.218.600.000	4,24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41,52%	1.245.562.800.000	41,52%
	3.000.000.000.000	100%	3.000.000.000.000	100%

Cổ phiếu

	30/09/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>

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

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Doanh thu hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	135.844.894.785	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	(60.320.958)	78.698.977.113
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	27.280.222.761	102.674.560.909
Doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà	2.145.952.669	
Doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	5.997.980.723	207.816.253
Doanh thu hoạt động khác	40.139.692.386	38.052.607.915
	211.348.422.366	219.633.962.190
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 34)	168.452.736.521	102.780.064.909

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động kinh doanh và dịch vụ chứng khoán	7.004.524.333	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và bất động sản đầu tư	(388.199.362)	53.910.669.896
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	23.639.593.110	82.139.649.091
Giá vốn dịch vụ quản lý tòa nhà	2.150.467.423	
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	5.592.183.221	3.379.627.160
Giá vốn khác	1.843.799.009	30.050.363.089
	39.842.367.734	169.480.309.236

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	118.284.224.537	11.968.643.887
Thu lãi từ các khoản đặt cọc mua cổ phần		95.416.491.781
Lãi phát sinh từ tài sản tài chính	33.060.795.467	
Doanh thu hoạt động tài chính khác		143.459.103
	238.854.785.225	377.534.684.721

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	77.579.697.060	32.414.832.613
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính		244.243.103
Chi phí lưu ký trái phiếu		1.638.907.104
Chi phí phát hành trái phiếu		7.306.634.378
Khác	1.276.271.597	17.406.427
	78.855.968.657	41.622.023.625

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

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí dịch vụ hoa hồng môi giới	837.151.770	4.092.578.701
- Chi phí hỗ trợ lãi suất	181.711.456	2.595.047.833
- Chi phí nhân viên kinh doanh	374.691.647	1.013.383.611
- Chi phí khác	451.157.141	3.600.721.061
	1.844.712.014	11.301.731.206
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	53.348.382.537	16.278.525.673
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.455.951.530	4.383.854.596
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		179.427.347
- Chi phí khác	6.159.732.796	1.232.453.767
	70.964.066.863	22.074.261.383

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	35.006.943.879	14.299.773.244
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35.006.943.879	14.299.773.244

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông Công ty mẹ	78.215.018.539	42.479.885.598
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Công ty mẹ	78.215.018.539	42.479.885.598
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	300.000.000	268.860.035
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	261	158

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Phát triển Sunshine Homes	Chung thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thương	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Giáo dục Sunshine Maple Bear	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây lắp Sunshine E&C	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại Sunshine Business	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư và kinh doanh BĐS Đại Phát lộc	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Café's plus	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Decoro	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Sunshine Cab	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần KSGroup	Công ty liên quan đến thành viên quản lý chủ chốt
Ông Lê Hoàng Nam	Phó Tổng giám đốc

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

	Nội dung nghiệp vụ phát sinh	Quý 3/2022	Quý 3/2021
		VND	VND
Cung cấp dịch vụ		168.452.736.521	102.780.064.909
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu dịch vụ CK	17.619.174.630	-
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu hợp đồng thi công	15.404.497.891	102.674.560.909
Công ty cổ phần xây lắp Sunshine E&C	Doanh thu dịch vụ CK	5.369.862.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Doanh thu dịch vụ CK	42.897.258.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xuân Đỉnh	Doanh thu dịch vụ CK	87.056.440.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu phí dịch vụ trái phiếu	105.504.000	105.504.000
Doanh thu hoạt động tài chính		49.251.090.412	89.753.424.658
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	30.246.575.343	89.753.424.658
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi tiền gửi	18.909.150.685	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Fulland	Lợi nhuận hợp tác đầu tư	95.364.384	-
Mua hàng hóa, dịch vụ		106.578.383.903	36.263.917.686
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thi công xây dựng dự án	76.360.833.645	-
	Mua hàng hóa	-	21.341.937.310
	Chi phí thuê văn phòng	6.000.000	-
	Chi phí môi giới bất động sản	25.313.608.205	-
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Chi phí dịch vụ suất ăn và voucher quà tặng	134.270.296	1.555.507.943
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Chi phí vệ sinh	1.705.293.200	-
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.492.076.713	3.553.454.251
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công	1.344.001.844	-
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Mua sắm thiết bị và phần mềm	222.300.000	-
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án	-	9.728.178.182
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Tech	Chi phí cung cấp lắp đặt thiết bị dự án	-	84.840.000
Trả nợ gốc vay		-	346.500.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Trả nợ gốc vay	-	346.500.000.000
Chi phí lãi vay		-	179.589.042
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine	Chi phí lãi vay	-	179.589.042

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Nội dung số dư	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		2.057.806.975.713	2.577.894.775.249
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trả trước tiền thi công xây dựng	2.057.688.570.778	2.576.894.775.249
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	118.404.935	1.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		16.052.631.580	47.709.980.414
Công ty Cổ phần KS Group	Phải thu dịch vụ chứng khoán		26.784.882.714
Công ty Cổ phần tập đoàn Sunshine	Phải thu dịch vụ chứng khoán		9.421.780.100
Công ty cổ phần Sunshine AM	Phải thu dịch vụ chứng khoán		5.543.279.400
Công ty cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải thu dịch vụ chứng khoán		3.514.172.900
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Phải thu về cho thuê sàn thương mại dài hạn	16.052.631.580	
Công ty cổ phần Sunshine Cab	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	1.109.589.000
Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	-	589.262.700
Công ty cổ phần Kinh doanh nhà Sunshine	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	443.835.000
Công ty cổ phần đầu tư thương mại Sunshine Business	Phải thu dịch vụ chứng khoán	-	303.178.600
Phải thu ngắn hạn khác		21.529.312.463	3.731.285.018
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ	4.420.954.866	
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	17.060.883.563	-
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải thu từ thu hộ		2.848.934.071
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine International Property Technology	Phải thu thuế TNCN giữ lại từ giao dịch chuyển nhượng chứng khoán, trái phiếu		5.263.269
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.474.034	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn		105.632.877
Công ty Cổ phần KSGroup	Phải thu từ thu hộ		662.071.345
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583.698

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2022 (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

	Nội dung số dư	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		960.000.000.000	960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu cho vay	960.000.000.000	960.000.000.000
Người mua trả tiền trước		281.727.482.321	317.350.518.300
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	277.082.762.321	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Phải trả người bán ngắn hạn		130.188.232.088	140.651.760.760
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả phí môi giới bất động sản và mua thiết bị	119.452.546.195	114.873.304.717
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án		14.241.830.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	10.160.432.881	3.933.148.602
Công ty Cổ phần S-Service Sài Gòn	Phải trả phí vận hành dự án		1.008.128.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả mua hàng hóa dịch vụ		78.623.886
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị, mua sắm TSCĐ tại văn phòng	74.100.000	5.943.235.555
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Phải trả phí vận hành dự án	496.532.999	423.390.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	4.620.013	150.100.000
Phải trả ngắn hạn khác		7.328.733.433	144.912.550.784
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả khác	7.319.413.433	144.899.150.784
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	9.320.000	13.400.000
Phải trả dài hạn khác		150.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Nhận đặt cọc thuê văn phòng	150.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn		322.967.654.306	380.515.159.360
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Trích trước chi phí thi công xây dựng dự án	322.967.654.306	380.105.916.860
Công ty TNHH Đầu tư Giáo dục Phú Thọ	Chi phí phải trả dịch vụ thẻ mầm non (Voucher tặng khách hàng)	409.242.500	409.242.500


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022