



**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh  
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 40

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, 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 Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	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 Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Vương Văn Minh.

# Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, 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 Nhóm Công ty 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 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 Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày 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:



Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>20.489.544.428</b>	<b>13.420.987.203</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.711.194.262</b>	<b>1.365.376.930</b>
111	1. Tiền		1.809.928.484	316.546.498
112	2. Các khoản tương đương tiền		901.265.778	1.048.830.432
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>42.521.503</b>	<b>69.400.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		42.521.503	69.400.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.961.171.159</b>	<b>4.205.634.873</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	653.803.334	671.391.132
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.202.813.544	2.120.143.857
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.105.712.680	1.415.258.283
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.158.399)	(1.158.399)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>12.729.271.153</b>	<b>7.732.759.352</b>
141	1. Hàng tồn kho		12.729.271.153	7.732.759.352
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>45.386.351</b>	<b>47.816.048</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	10.368.987	15.254.050
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		34.288.683	31.735.596
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		728.681	826.402
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>980.877.335</b>	<b>951.712.010</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>72.896.469</b>	<b>78.553.178</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	60.656.372	64.766.575
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.772.035	1.837.685
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	12.468.062	13.948.918
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>83.082.825</b>	<b>40.340.244</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	83.082.825	40.340.244
222	Nguyên giá		167.289.562	117.276.799
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.206.737)	(76.936.555)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>67.664.341</b>	<b>57.670.344</b>
231	1. Nguyên giá		75.941.993	64.780.876
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(8.277.652)	(7.110.532)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>728.005.000</b>	<b>751.368.193</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	728.005.000	751.368.193
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>14.928.700</b>	<b>9.480.051</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	10.207.095	3.110.140
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	4.595.261	5.521.727
269	3. Lợi thế thương mại	15	126.344	848.184
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>21.470.421.763</b>	<b>14.372.699.213</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.786.896.271</b>	<b>4.151.494.323</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.912.713.197</b>	<b>2.253.779.902</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	105.011.858	154.627.713
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	529.379.319	179.262.377
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	382.767.117	250.884.110
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	87.766.292	33.007.203
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	451.883	335.395
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	711.225.596	791.438.599
320	7. Vay ngắn hạn	23	1.029.967.263	814.616.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	66.143.869	29.608.505
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.874.183.074</b>	<b>1.897.714.421</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	10.421.795	22.457.901
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	8.659.734	7.897.831
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	31.698.215	31.148.926
338	4. Vay dài hạn	23	6.176.166.242	1.737.855.584
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	645.081.771	97.012.122
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		2.155.317	1.342.057
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.683.525.492</b>	<b>10.221.204.890</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>11.683.525.492</b>	<b>10.221.204.890</b>
411	1. Vốn cổ phần	24.1	7.168.299.950	6.429.370.690
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.168.299.950	6.429.370.690
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.311.891.660	1.177.491.660
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	297.101.488	236.977.781
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	2.653.343.575	2.341.800.132
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.670.045.757	1.139.325.997
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		983.297.818	1.202.474.135
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	252.888.819	35.564.627
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>21.470.421.763</b>	<b>14.372.699.213</b>

Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		805.489.958	1.199.264.054	1.680.715.829	3.148.292.337
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		(2.831.393)	-	(2.831.393)	(555.751)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	802.658.565	1.199.264.054	1.677.884.436	3.147.736.586
11	4. Giá vốn hàng bán	27	(293.168.212)	(722.057.891)	(593.063.456)	(1.840.166.470)
20	5. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		509.490.353	477.206.163	1.084.820.980	1.307.570.116
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	414.121	1.407.551	8.456.805	12.718.217
22	7. Chi phí tài chính	28	(49.255.303)	(26.918.920)	(52.335.870)	(66.925.778)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	(15.083.276)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(42.792.669)	(7.762.176)	(61.288.332)	(88.956.888)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(51.112.527)	(37.623.496)	(162.042.498)	(134.296.435)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		366.743.975	406.309.122	817.611.085	1.030.109.232
31	11. Thu nhập khác	30	147.331.354	3.807.827	477.668.821	35.798.465
32	12. Chi phí khác	30	(31.116.282)	(9.603.817)	(66.867.368)	(58.894.738)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	116.215.072	(5.795.990)	410.801.453	(23.096.273)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		482.959.047	400.513.132	1.228.412.538	1.007.012.959
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(122.441.001)	(84.369.822)	(250.000.852)	(230.070.147)
52	16. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(15.722.711)	537.244	(7.858.925)	12.934.557
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		344.795.335	316.680.554	970.552.761	789.877.369
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		351.622.731	316.574.003	983.297.818	788.138.112
62	19. (Lỗ) lãi sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(6.827.396)	106.551	(12.745.057)	1.739.257
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,46	0,43	1,29	1,07
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,46	0,43	1,29	1,07

Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Trương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ngàn VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>1.228.412.538</b>	<b>1.007.012.959</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12,15	9.777.382	7.794.461
03	Hoàn nhập dự phòng		813.260	974.897
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(8.456.805)	(12.718.217)
06	Chi phí lãi vay		-	15.083.276
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>1.230.546.375</b>	<b>1.018.147.376</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(204.479.337)	(302.718.462)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(4.996.511.801)	487.381.371
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		2.229.311.771	(1.608.274.559)
12	(Tăng) giảm tăng chi phí trả trước		(2.211.892)	241.780.935
14	Tiền lãi vay đã trả		(313.137.796)	(154.554.787)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(211.425.813)	(453.566.180)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(47.637.825)	(82.327.932)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.315.546.318)</b>	<b>(854.132.238)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(40.055.842)	(37.919.452)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán các công cụ nợ của đơn vị khác		26.878.497	-
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		8.979.074	12.881.030
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(4.198.271)</b>	<b>(25.038.422)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		230.400.000	936.403.291
33	Tiền thu từ đi vay		4.118.774.925	2.116.198.223
34	Tiền trả nợ gốc vay		(683.613.004)	(1.157.421.731)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>3.665.561.921</b>	<b>1.895.179.783</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		1.345.817.332	1.016.009.123
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.365.376.930	1.835.747.877
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.711.194.262	2.851.757.000

  
Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 28 tháng 10 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 351 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 319).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 16 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu trực tiếp</b>						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc ("Khang Phúc")	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,90	99,90
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 16 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)</b>						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(12) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 16 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>						
(1) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,01	99,00	98,01	99,00
(2) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,80	99,90
(5) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
(6) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(7) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(8) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
(9) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	99,43	99,96



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 16 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b> (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(11) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(12) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
(13) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(14) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,90	98,90	99,90
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84,92	85,00	-	-
(16) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84,92	100,00	-	-

(\*) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ\_GP ngày 10 tháng 12 năm 2021 và nghị quyết số 2306/2022/NQ\_GP ngày 23 tháng 6 năm 2022, Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng lần lượt 366.000.000 cổ phần và 15.250.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên ("Phước Nguyên"), tương đương tổng mệnh giá 381.250.000 ngàn VND, chiếm tỷ lệ 85% vốn điều lệ của công ty này. Đồng thời, thông qua nghiệp vụ này Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên ("Đoàn Nguyên") cũng trở thành công ty con của Nhóm Công ty do Đoàn Nguyên là công ty con thuộc sở hữu 100% của Phước Nguyên (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng ngàn Việt Nam đồng ("Ngàn VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 và 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất 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 Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ 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 các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 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 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*

##### *Bất động sản xây dựng dở dang*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm Công ty, 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 bất động sản xây dựng dở dang 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, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, chi phí quản lý xây dựng, và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hợp đồng xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo 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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - 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, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên 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 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 Nhóm Công ty 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 cố định vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (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.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi 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 Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư 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 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 đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

**3.7 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 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 Nhóm 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.

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

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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.

#### 3.8 **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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay 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.

#### 3.9 **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian với 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 để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

#### 3.10 **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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### **3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)**

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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý 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 ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 là 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.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

#### **3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*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 khi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **3.12 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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### **3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.14 *Phân chia lợi nhuận*

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

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty 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 sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.15 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản hoàn thành*

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

##### *Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp*

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

##### *Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản 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 suốt thời gian cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

Tiền lãi 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*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty 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 các khoản mục này 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.

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 lợi nhuận tính 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.

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 lợi nhuận tính 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 lợi nhuận tính 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty 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 này 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

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

#### **3.17 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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.

#### **3.18 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

#### **3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**4. HỢP NHẤT KINH DOANH TRONG KỲ**

**4.1 Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (“Phước Nguyên”) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (“Đoàn Nguyên”)**

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 3 tháng 3 năm 2022, Nhóm công ty đã thực hiện mua 60% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Phước Nguyên. Theo đó, ngày 15 tháng 3 năm 2022, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua 60% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phước Nguyên với giá phí là 620.000.000 ngàn VND. Đồng thời, Nhóm công ty cũng đồng kiểm soát Đoàn Nguyên do Phước Nguyên nắm giữ 100% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đoàn Nguyên.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm Công ty tại ngày mua như sau:

	<b>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua Ngàn VND</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	89.428.415
Hàng tồn kho	3.138.949.611
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.533
Tài sản khác	17.048.563
	<b>3.245.431.122</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Nợ phải trả ngắn hạn	61.665.298
Nợ phải trả dài hạn	1.160.000.000
Thuế hoãn lại phải trả	541.137.190
	<b>1.762.802.488</b>
<b>Tài sản thuần</b>	<b>1.482.628.634</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ ( <i>Thuyết minh số 30</i> )	(269.307.603)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát ( <i>Thuyết minh số 25</i> )	(593.321.031)
Tổng giá phí	620.000.000
Khoản tiền thu được	(89.428.415)
<b>Tiền thuần chi ra</b>	<b>530.571.585</b>

**4.2 Mua thêm sở hữu trong công ty con hiện hữu - Phước Nguyên**

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2022, Công ty đã hoàn tất mua thêm 15.250.000 cổ phần của Phước Nguyên từ các cổ đông không kiểm soát với giá trị là 248.000.000 ngàn VND, tương đương 25% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phước Nguyên. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 115.471.781 ngàn VND được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 24*)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	131.958.979	15.263.477
Tiền gửi ngân hàng	1.677.969.505	301.283.021
Các khoản tương đương tiền (*)	901.265.778	1.048.830.432
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.711.194.262</b>	<b>1.365.376.930</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 3% đến 5% mỗi năm.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>653.803.334</b>	<b>671.391.132</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	653.803.334	671.391.132
<b>Dài hạn</b>	<b>60.656.372</b>	<b>64.766.575</b>
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	60.656.372	64.766.575
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>714.459.706</b>	<b>736.157.707</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.158.399)	(3.158.399)
Trong đó:		
Ngắn hạn	(1.158.399)	(1.158.399)
Dài hạn	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>711.301.307</b>	<b>732.999.308</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.202.813.544</b>	<b>2.120.143.857</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	2.097.763.756	1.742.835.597
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	66.674.933	37.805.058
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	-	310.000.000
Khác	38.374.855	29.503.202
<b>Dài hạn</b>	<b>1.772.035</b>	<b>1.837.685</b>
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.772.035	1.837.685
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.204.585.579</b>	<b>2.121.981.542</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.105.712.680</b>	<b>1.415.258.283</b>
Tạm ứng công tác đền bù dự án	2.084.380.041	1.395.458.032
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	5.057.672	5.087.435
Khác	16.274.967	14.712.816
<b>Dài hạn</b>	<b>12.468.062</b>	<b>13.948.918</b>
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	4.003.049	6.268.056
Khác	2.065.517	1.281.366
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.118.180.742</b>	<b>1.429.207.201</b>

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	12.728.483.775	7.731.545.896
Nguyên vật liệu	787.378	1.213.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.729.271.153</b>	<b>7.732.759.352</b>

(\*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo (**)	5.049.721.802	3.564.894.698
Đoàn Nguyên - Khu nhà ở Đoàn Nguyên (**)	3.208.260.063	-
Bình Trưng - Bình Trưng Đông (**)	1.024.830.022	514.465.301
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	528.511.174	495.761.164
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	373.418.957	476.320.005
Khang Phúc - Lovera Vista	212.192.864	209.658.895
Khang Phúc - An Dương Vương	476.965.327	446.714.379
Các dự án khác	1.854.583.566	2.023.731.454
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.728.483.775</b>	<b>7.731.545.896</b>

(\*\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 365.484.080 ngàn VND (năm 2021: 232.425.818 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.368.987</b>	<b>15.254.050</b>
Chi phí hỗ trợ khách hàng	2.990.854	5.937.144
Phí hoa hồng môi giới	2.201.845	2.976.298
Khác	5.176.288	6.340.608
<b>Dài hạn</b>	<b>10.207.095</b>	<b>3.110.140</b>
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	1.486.212	2.499.782
Khác	8.720.883	610.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.576.082</b>	<b>18.364.190</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	37.749.905	52.068.751	24.272.305	3.185.838	117.276.799
Mua trong kỳ	13.643.285	34.984.773	1.754.322	248.623	50.631.003
Thanh lý trong kỳ	-	-	(618.240)	-	(618.240)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>51.393.190</u>	<u>87.053.524</u>	<u>25.408.387</u>	<u>3.434.461</u>	<u>167.289.562</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.717.459	7.287.666	2.537.982	38.203.835
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(13.947.318)	(40.844.363)	(19.152.953)	(2.991.921)	(76.936.555)
Khấu hao trong kỳ	(3.407.004)	(2.166.267)	(2.162.050)	(153.101)	(7.888.422)
Thanh lý trong kỳ	-	-	618.240	-	618.240
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>(17.354.322)</u>	<u>(43.010.630)</u>	<u>(20.696.763)</u>	<u>(3.145.022)</u>	<u>(84.206.737)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>23.802.587</u>	<u>11.224.388</u>	<u>5.119.352</u>	<u>193.917</u>	<u>40.340.244</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>34.038.868</u>	<u>44.042.894</u>	<u>4.711.624</u>	<u>289.439</u>	<u>83.082.825</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	64.780.876
Tăng trong kỳ	11.161.117
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>75.941.993</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(7.110.532)
Khấu hao trong kỳ	(1.167.120)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>(8.277.652)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>57.670.344</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<u>67.664.341</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	725.441.117	701.230.485
Khác	2.563.883	50.137.708
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>728.005.000</u></b>	<b><u>751.368.193</u></b>

(\*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	300.000	300.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>14.300.000</u></b>	<b><u>14.300.000</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

**14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

**15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 9 năm 2022	34.008.874
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(33.160.690)
Phân bổ trong kỳ	(721.840)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	(33.882.530)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	848.184
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	126.344

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	28.716.269	69.570.000
Khác	76.295.589	85.057.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.011.858</b>	<b>154.627.713</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (i)	517.546.778	175.961.523
Khác	11.832.541	3.300.854
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>529.379.319</b>	<b>179.262.377</b>

(i) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản, nhà ở và căn hộ thuộc các dự án của Nhóm Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm Công ty hoàn thành và bàn giao bất động sản, nhà ở và căn hộ đã xây dựng cho khách hàng.

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	284.687.581	241.762.351
Thuế giá trị gia tăng	96.885.483	7.359.969
Thuế thu nhập cá nhân	1.178.713	1.718.414
Khác	15.340	43.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>382.767.117</b>	<b>250.884.110</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>87.766.292</b>	<b>33.007.203</b>
Chi phí lãi vay	55.796.444	6.920.266
Chi phí phát triển dự án	11.197.805	16.322.120
Khác	20.772.043	9.764.817
<b>Dài hạn</b>	<b>10.421.795</b>	<b>22.457.901</b>
Chi phí phát triển dự án	10.421.795	22.457.901
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.188.087</b>	<b>55.465.104</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Ngàn VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>451.883</b>	<b>335.395</b>
Khoản thu trước dịch vụ quản lý	451.883	335.395
<b>Dài hạn</b>	<b>8.659.734</b>	<b>7.897.831</b>
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	8.659.734	7.897.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.111.617</b>	<b>8.233.226</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Ngàn VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>711.225.596</b>	<b>791.438.599</b>
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	362.000.000
Quỹ bảo trì	247.747.422	342.875.078
Nhận ký quỹ, ký cược	39.679.516	24.075.282
Khác	61.798.658	62.488.239
<b>Dài hạn</b>	<b>31.698.215</b>	<b>31.148.926</b>
Phải trả đền bù đất (ii)	8.613.640	11.065.090
Nhận ký quỹ, ký cược	2.936.497	3.471.955
Khác	20.148.078	16.611.881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>742.923.811</b>	<b>822.587.525</b>

- (i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty Cổ phần TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND liên quan đến Hợp đồng Nguyên Tắc về việc hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu nhà ở và công trình công cộng quy mô 164.226 m<sup>2</sup> tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan đến dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

**22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Ngàn VND	
Số đầu kỳ	29.608.505	46.801.288
Trích lập quỹ	84.173.189	80.693.586
Sử dụng quỹ	(47.637.825)	(97.886.369)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>66.143.869</b>	<b>29.608.505</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**23. VAY**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.029.967.263</b>	<b>814.616.000</b>
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	773.067.263	632.616.000
Trái phiếu đến hạn trả (Thuyết minh số 23.1)	-	182.000.000
Vay bên thứ ba	256.900.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>6.176.166.242</b>	<b>1.737.855.584</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	5.076.166.242	1.437.855.584
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.1)	1.100.000.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.206.133.505</b>	<b>2.552.471.584</b>





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1 Trái phiếu**

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</b>					
Trái phiếu 1	800.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tin chấp
Trái phiếu 2	300.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.100.000.000</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	-				
Dài hạn	1.100.000.000				

**23.2 Vay ngân hàng dài hạn**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4</b>					
Khoản vay 1	1.160.000.000	Ngày 28 tháng 9 năm 2026	Đầu tư góp vốn	11,00	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	916.662.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2022 đến ngày 6 tháng 4 năm 2025	Đầu tư góp vốn	11,17	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	262.500.000	Từ ngày 9 tháng 12 năm 2022 đến ngày 9 tháng 3 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 4	127.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2022 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)**

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn như sau: (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)</b>					
Khoản vay 5	945.899.849	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 3 năm 2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng; Khu nhà ở 11A xã Bình Hưng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	11,40	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11</b>					
Khoản vay 1	650.598.017	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	10,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	450.385.000	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2024 đến ngày 26 tháng 5 năm 2026	Tài trợ dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông	11,5	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Khoản vay 1	976.188.639	Từ ngày 25 tháng 08 năm 2025 đến ngày 20 tháng 6 năm 2029	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	10,5	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A
Khoản vay 2	360.000.000	Từ ngày 26 tháng 6 năm 2023 đến ngày 26 tháng 3 năm 2025	Tài trợ dự án khu nhà ở phường Phú Hữu, TP Thủ Đức	10,5	Quyền sử dụng đất thuộc khu nhà ở phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.849.233.505</b>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	773.067.263				
Vay dài hạn	5.076.166.242				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Ngàn VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.786.572.190	744.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.836.456.359	8.127.456.423
Phát hành cổ phiếu	84.000.000	42.000.000	-	-	-	126.000.000
Bán cổ phiếu quỹ	-	391.338.497	419.064.794	-	-	810.403.291
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	788.138.112	788.138.112
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	558.798.500	-	-	-	(558.798.500)	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	57.638.276	(57.638.276)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(57.638.276)	(57.638.276)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(23.055.310)	(23.055.310)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021	<b>6.429.370.690</b>	<b>1.177.491.660</b>	<b>-</b>	<b>236.977.781</b>	<b>1.927.464.109</b>	<b>9.771.304.240</b>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690	1.177.491.660	-	236.977.781	2.341.800.132	10.185.640.263
Phát hành cổ phiếu (*)	96.000.000	134.400.000	-	-	-	230.400.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	983.297.818	983.297.818
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260	-	-	-	(642.929.260)	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	60.123.707	(60.123.707)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(60.123.707)	(60.123.707)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(24.049.482)	(24.049.482)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 4.2)	-	-	-	-	115.471.781	115.471.781
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022	<b>7.168.299.950</b>	<b>1.311.891.660</b>	<b>-</b>	<b>297.101.488</b>	<b>2.653.343.575</b>	<b>11.430.636.673</b>

(\*) Vào ngày 26 tháng 7 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 64.292.926 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 9.600.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 24.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2022. Vào ngày 28 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 6.429.370.690.000 VND lên 7.168.299.950.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	6.429.370.690	5.786.572.190
Tăng trong kỳ	738.929.260	642.798.500
Số cuối kỳ	<u>7.168.299.950</u>	<u>6.429.370.690</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	642.929.260	558.798.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	642.929.260	558.798.500

**24.3 Cổ phiếu**

	Số cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cổ phiếu được phép phát hành	716.829.995	642.937.069
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	716.829.995	642.937.069
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	716.829.995	642.937.069

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu).

**25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tăng từ các nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 4.1)	593.321.030	-
Vốn điều lệ đã góp	34.263.444	33.913.444
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con (Thuyết minh số 4.2)	(363.471.781)	-
(Lỗ) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(11.224.292)	1.650.765
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>252.888.819</b></u>	<u><b>35.564.627</b></u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU**

**26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>805.489.958</b>	<b>1.199.264.054</b>	<b>1.680.715.829</b>	<b>3.148.292.337</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	789.006.077	1.190.703.178	1.636.271.667	3.107.369.484
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.098.683	7.886.277	39.739.734	37.471.780
<i>Doanh thu cho thuê</i>	3.385.198	674.599	4.704.428	3.451.073
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(2.831.393)</b>	-	<b>(2.831.393)</b>	<b>(555.751)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	-	-	-
Chiết khấu thương mại	(2.831.393)	-	(2.831.393)	(555.751)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>802.658.565</b>	<b>1.199.264.054</b>	<b>1.677.884.436</b>	<b>3.147.736.586</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	786.174.684	1.190.703.178	1.633.440.274	3.106.813.733
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	13.098.683	7.886.277	39.739.734	37.471.780
<i>Doanh thu cho thuê</i>	3.385.198	674.599	4.704.428	3.451.073

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	414.121	1.407.551	8.456.805	12.718.217

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	279.803.703	713.390.926	549.187.238	1.796.627.822
Giá vốn dịch vụ cung cấp	13.067.506	8.618.184	43.093.572	42.687.851
Giá vốn cho thuê	297.003	48.781	782.646	850.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.168.212</b>	<b>722.057.891</b>	<b>593.063.456</b>	<b>1.840.166.470</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	49.254.732	26.673.616	52.322.587	51.342.500
Lãi vay	-	-	-	15.083.276
Khác	571	245.304	13.283	500.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49.255.303</b>	<b>26.918.920</b>	<b>52.335.870</b>	<b>66.925.778</b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>42.792.669</b>	<b>7.762.176</b>	<b>61.288.332</b>	<b>88.956.888</b>
Chi phí hoa hồng	32.471.247	3.734.711	43.309.864	72.430.592
Chi phí quảng cáo	427.815	198.992	5.551.807	7.964.759
Chi phí lương	5.156.552	3.828.473	6.937.845	8.561.537
Khác	4.737.055	-	5.488.816	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>51.112.527</b>	<b>37.623.496</b>	<b>162.042.498</b>	<b>134.296.435</b>
Chi phí lương	23.249.136	21.323.401	81.685.623	82.640.438
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.206.813	11.370.342	44.228.132	33.895.644
Khác	14.656.578	4.929.753	36.128.743	17.760.353
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>93.905.196</b>	<b>45.385.672</b>	<b>223.330.830</b>	<b>223.253.323</b>

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Ngàn VND			
	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 3	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>147.331.354</b>	<b>3.807.827</b>	<b>477.668.821</b>	<b>35.798.465</b>
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	-	-	269.307.603	-
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	122.973.881	-	160.360.641	-
Doanh thu dịch vụ quản lý	23.591.524	1.220.802	42.163.125	26.655.409
Khác	765.949	2.587.025	5.837.452	9.143.056
<b>Chi phí khác</b>	<b>(31.116.282)</b>	<b>(9.603.817)</b>	<b>(66.867.368)</b>	<b>(58.894.738)</b>
Chi phí dịch vụ quản lý	(23.557.983)	(9.406.398)	(57.289.548)	(48.414.393)
Khác	(7.558.299)	(197.419)	(9.577.820)	(10.480.345)
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>116.215.072</b>	<b>(5.795.990)</b>	<b>410.801.453</b>	<b>(23.096.273)</b>

(\*) Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào nhóm Công ty Phước Nguyên và Đoàn Nguyên (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

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

#### 31.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngàn VND Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	241.463.961	228.907.726
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	8.536.891	1.162.421
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	7.858.925	(12.934.557)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>257.859.777</b>	<b>217.135.590</b>

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngàn VND Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.228.412.538</b>	<b>1.007.012.959</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	245.682.508	201.402.592
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.041.771	4.033.785
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.545.977	8.747.649
Điều chỉnh hợp nhất	(35.944.341)	1.492.667
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.029)	296.476
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong những năm trước	8.536.891	1.162.421
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>257.859.777</b>	<b>217.135.590</b>

#### 31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		
<i>Ngàn VND</i>				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phải trả	4.468.501	5.609.864	(1.141.363)	(658.912)
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	374.865	265.598	109.267	-
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	-	-	-	(2.283.275)
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(648.105)	(753.735)	105.630	2.031.068
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.595.261</b>	<b>5.521.727</b>	<b>(926.466)</b>	<b>(911.119)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thu nhập lãi vay dự thu	(27.811.083)	(22.641.693)	(5.169.390)	15.184.613
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(76.781.603)	(75.124.164)	(1.657.439)	(411.833)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	648.105	753.735	(105.630)	(2.031.068)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	1.103.964
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	(541.137.190)	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(645.081.771)</b>	<b>(97.012.122)</b>	<b>(6.932.459)</b>	<b>13.845.676</b>
<b>(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>			<b>(7.858.925)</b>	<b>12.934.557</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày

### 32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022	Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2021
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	983.297.818	788.138.112
Trừ: Quý khen thưởng phúc lợi (*)	(49.164.891)	(39.406.906)
Quý thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(19.665.956)	(15.762.762)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	914.466.971	732.968.444
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	<u>709.586.039</u>	<u>682.335.955</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	1,29	1,07
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	1,29	1,07

(\*) Cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty đã tạm ước tính quý khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2021 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2022.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu bình quân trong kỳ trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 26 tháng 7 năm 2022.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo các hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngàn VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	26.679.078	26.326.561
Trên 1 đến 5 năm	2.227.843	22.252.988
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>28.906.921</b></u>	<u><b>48.579.549</b></u>


THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 3 kết thúc cùng ngày


**34. GIẢI TRÌNH TĂNG/GIẢM LỢI NHUẬN SO VỚI CÙNG KỲ**


Trong quý 3/2022, Nhóm Công ty có khoản tăng lợi nhuận gộp về hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị gần 32 tỷ đồng cùng với khoản tăng lợi nhuận khác với giá trị gần 122 tỷ đồng cân trừ với khoản tăng chi phí tài chính gần 22 tỷ đồng, chi phí bán hàng gần 35 tỷ và chi phí quản lý doanh nghiệp gần 13 tỷ đồng làm tăng lợi nhuận sau thuế của công ty trong quý 3/2022 9% so với cùng kỳ quý 3/2021.


**35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**


Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 3 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

  
Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc





Ngày 28 tháng 10 năm 2022