CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
VÀ CÁC CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3 năm 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	09 - 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup sau đây gọi tắt là ("Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty Quý 3 năm 2022.

KHÁI QUÁT

Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/11/2020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đấu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch	
Ông Mai Đức Hoàng	Phó chủ tịch	đến ngày 04/6/2022
Ông Mai Đức Hoàn	Thành viên	từ ngày 04/6/2022
Ông Mai Nam Chương	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	Thành viên	
Ông Lê Tư	Thành viên	

Ban Tổng Giám đốc

Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban	từ ngày 04/6/2022
Bà Mai Thị Thúy	Thành viên	đến ngày 04/6/2022
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	từ ngày 04/6/2022
Bà Đào Nhật Anh	Thành viên	

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các hành vi khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 04 đến trang 32 và cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2022 kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0312267721 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Mai Nam Chương

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**84,442,922,972**	**94,807,540,381**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**5,494,109,857**	**11,943,094,517**
1. Tiền	111		5,494,109,857	11,943,094,517
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**68,319,824,363**	**72,483,617,190**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	9,012,094,450	9,268,098,456
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	39,809,121,038	43,002,835,129
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	23,489,093,173	23,852,124,888
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.05	(3,990,484,298)	(3,639,441,283)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.06	**8,631,280,455**	**8,631,280,455**
1. Hàng tồn kho	141		8,631,280,455	8,631,280,455
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1,997,708,297**	**1,749,548,219**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10,916,056	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,873,587,995	1,614,598,053
3. Thuế và các khoản khác phải thu nhà nước	154		113,204,246	134,950,166
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**150,063,801,234**	**154,292,920,991**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**7,849,493,145**	**8,349,493,145**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	7,849,493,145	8,349,493,145
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
II. Tài sản cố định	**220**		**1,354,714,571**	**1,659,504,557**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	1,354,714,571	1,659,504,557
- Nguyên giá	222		2,438,319,909	2,438,319,909
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(1,083,605,338)	(778,815,352)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**49,433,751,868**	**44,375,271,589**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	49,433,751,868	44,375,271,589
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**-**	**-**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**91,425,841,650**	**99,908,651,700**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
4. Lợi thế thương mại	269		91,425,841,650	99,908,651,700
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**234,506,724,206**	**249,100,461,372**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
A . NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**23,468,012,022**	**25,936,112,376**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**15,680,634,982**	**18,028,489,432**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	5,658,475,448	8,142,646,480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	2,430,204,770	2,463,704,770
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	1,499,815,489	707,354,422
4. Phải trả người lao động	314		1,802,804,901	2,012,689,653
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		4,051,502	273,682,235
6. Phải trả nội bộ	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	319	V.12	4,124,955,000	4,268,084,000
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	160,327,872	160,327,872
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**7,787,377,040**	**7,907,622,944**
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	337		7,440,000,000	7,440,000,000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	347,377,040	467,622,944
B . VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**211,038,712,184**	**223,164,348,996**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.14	**211,038,712,184**	**223,164,348,996**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(11,138,884,578)	397,459,725
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		397,459,725	13,919,566,055
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(11,536,344,303)	(13,522,106,331)
3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		22,177,596,762	22,766,889,272
II. Nguồn kinh phí	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**234,506,724,206**	**249,100,461,372**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Nam Chương

M.S.D.N: 0312267721 C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP ★ QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.01	**8,389,739,451**	**6,304,626,389**	**26,833,700,208**	**59,443,343,851**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	252,272,727	59,759,578	267,417,298
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.03	**8,389,739,451**	**6,052,353,662**	**26,773,940,630**	**59,175,926,553**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.04	**6,104,992,701**	**6,066,213,946**	**20,436,958,792**	**49,814,473,394**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**2,284,746,750**	**(13,860,284)**	**6,336,981,838**	**9,361,453,159**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	1,156,603	49,276,320	4,718,905	60,711,411
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	10,599,901	13,424,750	33,432,968	42,443,738
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*10,599,901*	*13,424,750*	*33,432,968*	*42,443,738*
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	754,623,032	135,550,764	2,139,854,053	1,415,508,039
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	4,857,102,060	4,251,671,689	16,370,605,491	16,066,114,068
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(3,336,421,640)**	**(4,365,231,167)**	**(12,202,191,769)**	**(8,101,901,270)**
12. Thu nhập khác	31	VI.09	74,384,193	3,000,000	224,384,193	503,010,503
13. Chi phí khác	32	VI.10	5,118,776	34,987,841	147,898,566	74,503,999
14. Lợi nhuận khác	**40**		**69,265,417**	**(31,987,841)**	**76,485,627**	**428,506,504**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(3,267,156,223)**	**(4,397,219,008)**	**(12,125,706,142)**	**(7,673,394,766)**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	-	-	-	400,154,328
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**(3,267,156,223)**	**(4,397,219,008)**	**(12,125,706,142)**	**(8,073,549,094)**
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(2,961,049,360)	(4,347,444,788)	(11,536,344,303)	(8,055,186,033)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(306,106,863)	(49,774,220)	(589,292,508)	(18,363,061)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.12	**(148)**	**(217)**	**(577)**	**(402)**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.12	**(148)**	**(217)**	**(577)**	**(402)**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	***(12,125,706,142)***	***(7,673,394,766)***
2. Điều chỉnh các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	8,787,600,036	8,787,600,036
- Các khoản dự phòng	03	351,043,015	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(4,718,905)	(60,711,411)
- Chi phí đi vay	06	33,432,968	42,443,733
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08	***(2,958,349,028)***	***1,095,937,592***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	4,075,505,790	(12,261,994,282)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(5,058,480,279)	(46,223,837,397)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	(2,077,838,913)	32,514,996,540
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(10,916,056)	30,913,962
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33,432,968)	(42,505,741)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(269,946,207)	(1,895,952,761)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	1,436,700,000
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(633,401,560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	20	***(6,333,457,661)***	***(25,979,143,647)***
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư			
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	4,718,905	60,711,411
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	***4,718,905***	***60,711,411***
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính			
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(120,245,904)	(120,245,904)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	***(120,245,904)***	***(120,245,904)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	**(6,448,984,660)**	**(26,038,678,140)**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60	**11,943,094,517**	**42,094,712,543**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70	**5,494,109,857**	**16,056,034,403**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Nam Chương

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN MGROUP

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu

Công ty cổ phần Tập đoàn Mgroup được chuyển đổi từ Công ty cổ phần Mland Việt Nam. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0312267721 ngày 08/05/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 27/11/2020 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Mnh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 19, Tòa Nhà Indochina Park Tower, Số 4 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2022 là: 30 người (số đầu năm là 33 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Dịch vụ, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan. Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Đại lý, môi giới, đấu giá. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Dịch vụ thông tin khác.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

- Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 Công ty có các công ty con được hợp nhất như sau:

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền BQ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần BĐS Mland Miền Bắc	Tầng 5 Tòa nhà Thành Công, số 57 Láng Hạ, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.	80,00%	80,00%
Công ty cổ phần Nam Hòa	98 Hoàng Văn Cư, Phường Nghi Hoà, Thị xã Cửa Lò, Tỉnh Nghệ An	77,22%	77,22%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính.

II. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Kỳ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2017/TT-BTC ngày 21/03/2017 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con: Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của Công ty trong đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.
Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 01 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 01 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Phương tiện vận tải	06	06

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và đuợc tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh trong trường hợp hợp nhất kinh doanh không dẫn đến quan hệ công ty mẹ - công ty con được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán phải trả nội bộ, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:
Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng;

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; Khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; Và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: Khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó.
Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thoả mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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 tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư…

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...)

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

21. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

22. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

23. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.
Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.
Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

24. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

25. Ảnh hưởng của Covid-19 và các quy định mới

Sự bùng phát của đại dịch Virus Corona 2019 ("Covid-19") từ tháng 3 năm 2020 tại Việt Nam và các biện pháp kiểm dịch và cách ly do Chính phủ Việt Nam ban hành đã ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh và áp dụng các biện pháp kiểm soát chi phí để giảm thiểu tác động tài chính của các sự kiện này. Ban Tổng Giám đốc công ty vẫn tiếp tục theo dõi tình hình đại dịch Covid-19 để đưa ra các giải pháp kinh doanh phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. Tiền

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	255,314,642	128,738,027
Tiền gửi ngân hàng	5,238,795,215	11,814,356,490
Cộng	**5,494,109,857**	**11,943,094,517**

2. Phải thu của khách hàng

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**9,012,094,450**	**9,268,098,456**
Công ty cổ phần bất động sản Sơn Kim	-	869,070,805
Công ty cổ phần Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	3,678,882,566
Công ty cổ phần Bất Động Sản BHS	1,962,183,495	1,516,072,001
Công ty TNHH Hòa Bình	666,133,663	1,472,618,632
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác	2,704,894,726	1,731,454,452
b) Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
Cộng	**9,012,094,450**	**9,268,098,456**

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: không có

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**39,809,121,038**	**43,002,835,129**
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	38,537,633,683	41,502,680,000
Trả trước cho người bán ngắn hạn khác	1,271,487,355	1,500,155,129
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	**39,809,121,038**	**43,002,835,129**
Trả trước cho người bán là các bên liên quan:		
Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Kiến Gia	38,537,633,683	41,502,680,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Các khoản phải thu khác

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	**23,489,093,173**	**23,852,124,888**
Tạm ứng	8,926,568,368	7,664,520,652
Ký cược, ký quỹ	6,661,104,636	6,425,104,636
Tiền đặt cọc	7,901,420,169	9,762,499,600
Phải thu khác	-	-
b) Phải thu dài hạn khác	**7,849,493,145**	**8,349,493,145**
Ký cược, ký quỹ	7,849,493,145	8,349,493,145
Phải thu khác	-	-
Cộng	**31,338,586,318**	**32,201,618,033**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty CP ĐT DV TM TP. Hồ Chí Minh	500,000,000	250,000,000	(250,000,000)	500,000,000	250,000,000	(250,000,000)
Công ty CP Xây lắp Thương mại 2	1,000,000,000	500,000,000	(500,000,000)	1,000,000,000	500,000,000	(500,000,000)
Công ty CP Đầu Tư Golden Hill	3,678,882,566	1,839,441,283	(1,839,441,283)	3,678,882,566	1,839,441,283	(1,839,441,283)
Công ty CP Khách sạn bến du thuyền	2,205,223,473	1,102,611,736	(1,102,611,737)	2,100,000,000	1,050,000,000	(1,050,000,000)
Các khách hàng khác	461,534,696	163,103,418	(298,431,278)			
Cộng	**7,845,640,735**	**3,855,156,437**	**(3,990,484,298)**	**7,278,882,566**	**3,639,441,283**	**(3,639,441,283)**

6. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-	-
Hàng hóa bất động sản đầu tư	8,631,280,455	-	8,631,280,455	-
Cộng	**8,631,280,455**	**-**	**8,631,280,455**	**-**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình		
Số dư đầu năm	**2,438,319,909**	**2,438,319,909**
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**2,438,319,909**	**2,438,319,909**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	**778,815,352**	**778,815,352**
Số tăng trong năm	**304,789,986**	**304,789,986**
- Khấu hao trong năm	304,789,986	304,789,986
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**1,083,605,338**	**1,083,605,338**
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình		
Tại ngày đầu năm	**1,659,504,557**	**1,659,504,557**
Tại ngày cuối năm	**1,354,714,571**	**1,354,714,571**

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày cuối kỳ: 779.233.010 đồng.

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (*)	49,433,751,868	44,375,271,589
Cộng	**49,433,751,868**	**44,375,271,589**
(*) Bao gồm:		
- Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa (**)	47,072,388,232	42,013,907,953
- Dự án "Khu đô thị TP. Gia Nghĩa, Đắk Nông" và "Khu đô thị MPark Lai Châu 1"	2,361,363,636	2,361,363,636

(**) Dự án khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa thị xã Cửa Lò theo quyết định số 2345/QĐ-UBND ngày 16 tháng 07 năm 2020 của tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt:

- Tên dự án đầu tư: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở biệt thự Nam Hòa tại phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò;
- Giấy phép xây dựng số 78GP/SXD ngày 21/10/2020
- Địa điểm xây dựng: phường Nghi Hòa, thị xã Cửa Lò, tỉnh Nghệ An;
- Tổng diện tích: 29.922,0 m2
- Mục tiêu: Là khu nhà ở thấp tầng được đầu tư xây dựng đồng bộ, đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại dự án.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**5,658,475,448**	**5,658,475,448**	**8,142,646,480**	**8,142,646,480**
Công ty CP Bất Động Sản Vương Phát	754,008,708	754,008,708	754,008,708	754,008,708
Tập đoàn Vingroup- Công ty CP	1,338,563,601	1,338,563,601	1,372,288,375	1,372,288,375
Công ty CP Mland Miền Nam	1,761,949,032	1,761,949,032	2,184,171,951	2,184,171,951
Các khách hàng khác	1,803,954,107	1,803,954,107	3,832,177,446	3,832,177,446
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Cộng	**5,658,475,448**	**5,658,475,448**	**8,142,646,480**	**8,142,646,480**
Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Mland Miền Nam	1,761,949,032	1,761,949,032	2,184,171,951	2,184,171,951

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Du lịch Khang Hưng	2,011,079,593	2,011,079,593
Các khách hàng khác	419,125,177	452,625,177
Cộng	**2,430,204,770**	**2,463,704,770**

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022		Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2022	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	21,745,920	163,856,380	1,455,877,563	715,194,307	-	718,937,336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113,204,246	269,946,207	-	269,946,207	113,204,246	-
Thuế thu nhập cá nhân		273,551,835	1,052,969,905	545,643,587	-	780,878,153
Các loại thuế khác		-	3,161,673	3,161,673	-	-
Cộng	**134,950,166**	**707,354,422**	**2,512,009,141**	**1,533,945,774**	**113,204,246**	**1,499,815,489**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Các khoản phải trả khác

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác	**4,124,955,000**	**4,268,084,000**
Nhận ký cược, ký quỹ	500,000,000	500,000,000
Tiền cọc các căn hộ	1,825,000,000	1,325,000,000
Phải trả khác	1,799,955,000	2,443,084,000
b) Các khoản phải trả dài khác	**7,440,000,000**	**7,440,000,000**
Nhận ký cược, ký quỹ	7,440,000,000	7,440,000,000
Cộng	**11,564,955,000**	**11,708,084,000**

13. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022		Phát sinh trong năm		30/09/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn (*)	**160,327,872**	**160,327,872**	**120,245,904**	**120,245,904**	**160,327,872**	**160,327,872**
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN I	160,327,872	160,327,872	120,245,904	120,245,904	160,327,872	160,327,872
b) Vay dài hạn (**)	**467,622,944**	**467,622,944**	**-**	**120,245,904**	**347,377,040**	**347,377,040**
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN I	467,622,944	467,622,944	-	120,245,904	347,377,040	347,377,040
Cộng	**627,950,816**	**627,950,816**	**120,245,904**	**240,491,808**	**507,704,912**	**507,704,912**

(*) Vay ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số SHBSSG/HDTD/2020/408 ngày 27/10/2020, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất vay 7,7%/năm, thế chấp tài sản hình thành từ nguồn vốn vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**200,000,000,000**	**13,919,566,055**	**12,675,385,746**	**226,594,951,801**
- Tăng trong kỳ trước			31,411,159	
- Lỗ trong kỳ trước		(8,055,186,033)		(8,055,186,033)
Số dư cuối kỳ trước	**200,000,000,000**	**5,864,380,022**	**12,706,796,905**	**218,571,176,927**
Số dư đầu năm nay	**200,000,000,000**	**397,459,725**	**22,766,889,272**	**223,164,348,996**
- Giảm trong kỳ này			(589,292,508)	
- Lỗ trong kỳ này		(11,536,344,303)		(11,536,344,303)
Số dư cuối kỳ này	**200,000,000,000**	**(11,138,884,578)**	**22,177,596,762**	**211,038,712,184**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2022 VND	%	01/01/2022 VND	%
Ông Mai Nam Chương	59,933,000,000	29.97%	6,000,000,000	3.00%
Ông Mai Đức Hùng	59,400,000,000	29.70%	59,400,000,000	29.70%
Ông Mai Đức Tú	40,000,000,000	20.00%	40,000,000,000	20.00%
Ông Nguyễn Văn Chiến	2,000,000	0.00%	53,700,000,000	26.85%
Các cổ đông khác	40,665,000,000	20.33%	40,900,000,000	20.45%
Cộng	**200,000,000,000**	**100.00%**	**200,000,000,000**	**100.00%**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	200,000,000,000	200,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	200,000,000,000	200,000,000,000

d. Cổ phiếu

	30/09/2022	01/01/2022
	cổ phiếu	cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	20,000,000	20,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20,000,000*	*20,000,000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,000,000	20,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*20,000,000*	*20,000,000*
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8,389,739,451	26,833,700,208
Cộng	**8,389,739,451**	**26,833,700,208**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Giảm giá dịch vụ môi giới BĐS	-	59,759,578
Cộng	**-**	**59,759,578**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	8,389,739,451	26,773,940,630
Cộng	**8,389,739,451**	**26,773,940,630**

4. Giá vốn hàng bán

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Giá vốn của dịch vụ môi giới BĐS	6,104,992,701	20,436,958,792
Cộng	**6,104,992,701**	**20,436,958,792**

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	**VND**
- Lãi tiền gửi	1,156,603	4,718,905
Cộng	**1,156,603**	**4,718,905**

6. Chi phí tài chính

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Lãi tiền vay	10,599,901	33,432,968
Cộng	**10,599,901**	**33,432,968**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Chi phí nhân viên	381,523,232	1,369,334,287
- Chi phí đồ dùng văn phòng	-	6,420,000
- Thuế, phí lệ phí	-	3,000,000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	500,000	388,499,966
- Chi phí khác bằng tiền	372,599,800	372,599,800
Cộng	**754,623,032**	**2,139,854,053**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	1,223,058,676	4,081,975,527
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-
- Chi phí đồ dùng văn phòng	9,813,797	110,911,524
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	101,596,662	304,789,986
- Chi phí thuế, phí, lệ phí	3,159,868	115,012,443
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	298,431,278
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	652,048,267	2,798,991,831
- Chi phí khác bằng tiền	2,867,424,790	8,660,492,902
Cộng	**4,857,102,060**	**16,370,605,491**
(*) Trong đó: giá trị lợi thế thương mại là:	2,827,603,350	8,482,810,050

9. Thu nhập khác

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Thu nhập khác	74,384,193	224,384,193
Cộng	**74,384,193**	**224,384,193**

10. Chi phí khác

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Các khoản nộp phạt	-	3,217,559
- Phạt vi phạm hợp đồng	-	-
- Chi từ thanh lý tài sản	-	-
- Chi phí khác	5,118,776	144,681,007
Cộng	**5,118,776**	**147,898,566**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

12. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2,961,049,360)	(11,536,344,303)
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	-
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	(2,961,049,360)	(11,536,344,303)
- CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20,000,000	20,000,000
- Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	(148)	(577)
- Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	(148)	(577)

Công ty không có CP phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/09/2022.

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	807,607,158	914,515,794
- Chi phí nhân công	2,843,896,539	12,337,636,158
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	16,988,166	220,181,490
- Chi phí trích lập dự phòng, hoàn nhập dự phòng	-	351,043,015
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,198,141,272	21,440,850,368
- Chi phí khác bằng tiền	2,871,084,658	8,741,671,790
Cộng	**11,737,717,793**	**44,005,898,615**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch chưa VAT(VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	8,900,000
		Thu hồi tạm ứng	
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	Tạm ứng	90,000,000
		Thu hồi tạm ứng	1,006,266,000
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Tạm ứng	200,000,000
		Thu hồi tạm ứng	520,892,318
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phí HHMG	3,373,077,568
		Chi tiền cọc	200,000,000
		Thu lại tiền cọc	90,000,000
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	127,147,800
		Thu hồi tạm ứng	42,609,418

Cho đến ngày 30/09/2022, ngoài các phải trả (Thuyết minh V.11) các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	Phải thu tạm ứng	108,900,000
		Phải trả khác	(704,955,000)
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	Phải thu tạm ứng	135,481,120
Ông Mai Nam Chương	Tổng Giám đốc	Phải thu tạm ứng	141,916,972
Ông Lê Tư	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu tạm ứng	1,349,819,139
Công ty CP Mland Miền Nam	Bên liên quan	Phải trả cọc	(510,000,000)
		Phải trả CCDV	(1,761,949,032)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/09/2022, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát như sau:

		Quý này	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này
		VND	VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Mai Đức Hùng	Chủ tịch HĐQT	86,575,235	259,725,706
Ông Mai Đức Hoàn	TVHĐQT	37,632,633	187,632,633
Ông Nguyễn Quốc Hoàn	TVHĐQT	75,000,000	225,000,000
Thu nhập của thành viên Ban Kiểm soát			
Bà Cao Thị Giang	Trưởng ban BKS	37,360,406	112,081,218
Thu nhập của Ban Giám đốc			
Ông Mai Nam Chương	TVHĐQT- Tổng Giám Đốc	44,818,578	134,455,735
Ông Lê Tư	TVHĐQT- Phó Tổng Giám Đốc	86,323,235	288,969,706
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác			
Nguyễn Thị Yến Anh	Kế toán trưởng	69,000,000	207,000,000
Cộng		**436,710,088**	**1,414,864,999**

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các hoạt động kinh doanh chính như sau: Tư vấn, môi giới, kinh doanh bất động sản

Trong kỳ Công ty chỉ phát sinh doanh thu môi giới bất động sản nên không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Giá trị sổ sách			
	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,494,109,857	-	119,736,800,247	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	9,012,094,450	(3,990,484,298)	120,408,816,189	(3,639,441,283)
Cộng	**14,506,204,307**	**(3,990,484,298)**	**240,145,616,436**	**(3,639,441,283)**

Nợ phải trả tài chính	30/09/2022	01/01/2022
Các khoản vay	507,704,912	627,950,816
Phải trả người bán và phải trả khác	9,783,430,448	12,410,730,480
Chi phí phải trả	4,051,502	273,682,235
Cộng	**10,295,186,862**	**13,312,363,531**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính do thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2021 và vào ngày 30/09/2022 như tại thuyết minh V.9 và V.16. Tại thời điểm 30/09/2022, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**9,947,809,822**	**347,377,040**	**10,295,186,862**
Các khoản vay	160,327,872	347,377,040	507,704,912
Phải trả người bán	5,658,475,448	-	5,658,475,448
Phải trả khác	4,124,955,000	-	4,124,955,000
Chi phí phải trả	4,051,502	-	4,051,502
Số đầu năm	**12,844,740,587**	**467,622,944**	**13,312,363,531**
Các khoản vay	160,327,872	467,622,944	627,950,816
Phải trả người bán	8,142,646,480	-	8,142,646,480
Phải trả khác	4,268,084,000	-	4,268,084,000
Chi phí phải trả	273,682,235	-	273,682,235

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/09/2021.

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/09/2022, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

10. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Nguyễn Thị Yến Anh	Nguyễn Thị Yến Anh	Mai Nam Chương

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022