

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN KSFINEANCE**

Số 2911/2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2022

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn KSFineance thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 3/2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. BCTC quý 3/2022

- BCTC quý 3/2022 theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các văn bản giải trình phải công bố thông tin cùng với BCTC theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC gồm:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước?

Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận thay đổi 10% so với cùng kỳ năm trước:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại?

Có Không

Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có Không



2. Các giao dịch mua lại doanh nghiệp, bán tài sản (các giao dịch này làm thay đổi hoặc có giá trị đạt tỷ lệ từ 35% tổng tài sản trở lên trong thời gian từ tháng 01/2021 đến thời điểm này nếu có):

- Nội dung giao dịch: Nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển S.I, nay là Công ty Cổ phần Phát triển S.I

- Đối tác giao dịch: ông Dương Văn Phúc

- Tỷ lệ giao dịch (giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): 13,02% (căn cứ trên Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán).

- Tỷ lệ giao dịch (giá trị giao dịch/ tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): 5,69% (căn cứ trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 đã được kiểm toán).

- Ngày hoàn thành giao dịch: 5/5/2022.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Trần Thị Hằng

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3/2022

Tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE

Tầng 12, tòa nhà Sunshine Center, số 16 Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm
Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 28



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn KFinance (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 




Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCETầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng,
Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B 01a-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.497.555.080.311	1.775.589.970.685
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	26.382.244.464	60.877.256.077
1. Tiền	111		6.382.244.464	10.877.256.077
2. Các khoản tương đương tiền	112		20.000.000.000	50.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.405.351.702.605	1.630.410.676.243
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	22.929.772.096	47.546.612.464
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	346.206.784.015	423.073.635.498
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	1.020.572.000.000	1.020.572.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	18.701.644.215	142.088.379.805
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(3.058.497.721)	(2.869.951.524)
III. Hàng tồn kho	140	9	60.703.697.262	74.863.780.805
1. Hàng tồn kho	141		60.703.697.262	74.863.780.805
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.117.435.980	9.438.257.560
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.018.151.298	824.089.409
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		4.028.461.289	8.291.922.229
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	10	70.823.393	322.245.922
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.292.549.180.316	2.717.568.668.272
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.625.139.273	4.625.139.273
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	4.625.139.273	4.625.139.273
II. Tài sản cố định	220		28.727.527.263	30.458.477.761
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	27.534.266.987	29.659.299.678
- Nguyên giá	222		31.165.742.335	30.895.832.183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.631.475.348)	(1.236.532.505)
2. Tài sản cố định vô hình	227		1.193.260.276	799.178.083
- Nguyên giá	228		1.600.000.000	1.000.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(406.739.724)	(200.821.917)
III. Bất động sản đầu tư	230	12	3.840.776.708	3.963.166.448
- Nguyên giá	231		133.146.398.420	133.084.877.417
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(129.305.621.712)	(129.121.710.969)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	3.254.569.656.705	2.677.904.591.912
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.010.092.450.000	2.425.092.450.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		255.000.000.000	255.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(10.522.793.295)	(2.187.858.088)
V. Tài sản dài hạn khác	260		786.080.367	617.292.878
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		786.080.367	617.292.878
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.790.104.260.627	4.493.158.638.957

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.021.112.360.574	769.136.507.588
I. Nợ ngắn hạn	310		1.002.874.582.199	748.156.106.504
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	42.876.129.999	98.642.609.940
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	293.341.343.101	321.766.036.739
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	10	13.435.027.536	115.663.428.849
4. Phải trả người lao động	314		2.867.934.369	11.158.695.526
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	88.023.054.027	84.026.096.680
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	17	778.380.977	528.164.572
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	321.552.712.190	56.371.074.198
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	240.000.000.000	60.000.000.000
II. Nợ dài hạn	330		18.237.778.375	20.980.401.084
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	17	12.078.627.761	15.296.301.664
2. Phải trả dài hạn khác	337	18	5.100.051.194	4.625.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	19	1.059.099.420	1.059.099.420
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.768.991.900.053	3.724.022.131.369
I. Vốn chủ sở hữu	410	21	3.768.991.900.053	3.724.022.131.369
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		768.991.900.053	724.022.131.369
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		724.022.131.369	272.200.400.136
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		44.969.768.684	451.821.731.233
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.790.104.260.627	4.493.158.638.957


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 10 năm 2022

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3/2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2022		Lũy kế đến quý 3/2022		Lũy kế đến quý 3/2021	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	34.148.093.483	143.619.134.177	148.248.066.554	567.594.318.486		
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)	10		34.148.093.483	143.619.134.177	148.248.066.554	567.594.318.486		
3. Giá vốn hàng bán	11	23	29.526.938.656	120.707.480.677	115.773.024.169	340.459.596.205		
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.621.154.827	22.911.653.500	32.475.042.385	227.134.722.281		
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	32.252.968.337	95.559.950.884	95.730.544.123	481.097.322.261		
6. Chi phí tài chính	22	25	5.323.397.259	49.454.028.959	21.075.930.767	140.960.305.069		
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.323.397.259	23.101.013.698	12.740.995.560	88.770.669.610		
7. Chi phí bán hàng	25	26	403.993.510	4.148.558.389	2.275.277.085	10.804.042.269		
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.611.691.351	16.687.912.015	42.693.873.793	55.156.819.994		
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		18.535.041.044	48.181.105.021	62.160.504.863	501.310.877.210		
10. Thu nhập khác	31		410.208.017	2.059.310.097	694.332.383	2.274.869.155		
11. Chi phí khác	32		(173.241.905)	1.971.516.123	4.910.465.682	3.473.609.324		
12. (Lỗ) khác (40=31-32)	40		583.449.922	87.793.974	(4.216.133.299)	(1.286.534.143)		
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		19.118.490.966	48.268.898.995	57.944.371.564	500.112.137.041		
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	27	3.942.538.226	10.465.158.066	12.974.602.880	101.043.398.010		
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		15.175.952.740	37.803.740.929	44.969.768.684	399.068.739.031		


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	57.944.371.564	500.112.137.041
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.784.771.393	136.775.747.566
Các khoản dự phòng	03	8.523.481.404	20.447.973.081
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(95.730.544.123)	(476.355.586.576)
Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	06	12.740.995.560	88.770.669.610
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(13.736.924.202)	269.750.940.722
Thay đổi các khoản phải thu	09	106.340.561.596	1.180.017.823.229
Thay đổi hàng tồn kho	10	14.338.420.128	6.634.978.758
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	42.541.484.141	(42.981.670.246)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(362.849.378)	(141.698.372)
Tiền lãi vay đã trả	14	(135.844.877)	(123.695.111.457)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(115.662.654.696)	(17.319.170.368)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	33.322.192.712	1.272.266.092.266
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.967.497.762)	(89.630.325.449)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.836.363.636
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	41.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(320.000.000.000)	(2.060.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.255.015.040.000
6. Tiền thu lãi cho vay	27	78.775.293.437	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(243.192.204.325)	148.721.078.187

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		500.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	4.382.376.000.000	261.450.086.794
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.207.001.000.000)	(2.109.572.789.825)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	175.375.000.000	(1.348.122.703.031)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(34.495.011.613)	72.864.467.422
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	60.877.256.077	4.197.618.702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60)	70	26.382.244.464	77.062.086.124


Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng


Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3/2022

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Tầng 12, Tòa nhà Sunshine Center, Số 16 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 131 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 168 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư xây dựng căn hộ chung cư để bán, kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

Mua Công ty Cổ phần Phát triển S.I

Theo Hợp đồng Nguyên tắc về việc chuyển nhượng phần vốn góp số 02/2020/PT-SI ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa Công ty (bên nhận chuyển nhượng) và liên đới Công ty TNHH Đầu tư Sài Gòn và ông Dương Văn Phúc (bên chuyển nhượng), các bên đồng ý cam kết Công ty sẽ mua lại 100% vốn góp tại Công ty TNHH Phát triển S.I (nay là Công ty Cổ phần Phát triển S.I) - chủ đầu tư dự án sân golf và khu resort tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. Trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I từ ông Dương Văn Phúc với giá nhận chuyển nhượng là 585.000.000.000 VND theo 02 giai đoạn sau:

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng quý 3/2022

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng quý 3/2022

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 bao gồm báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 của Công ty và báo cáo tài chính quý 3/2022 của các công ty con trong một báo cáo khác. Người đọc cần đọc báo cáo tài chính riêng quý 3/2022 này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất quý 3/2022 để có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính của toàn Công ty.

Kỳ kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm thành phẩm bất động sản của dự án nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại tại lô đất CT03A-CT thuộc ô CT03, khu đô thị Nam Thăng Long giai đoạn III, phường Phú Thượng, quận

Tây Hồ, thành phố Hà Nội (dự án “Sunshine Riverside”); hàng hóa sử dụng cho mục đích khuyến mại, tặng kèm cho các khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản thuộc dự án Sunshine Riverside.

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản từ dự án Sunshine Riverside được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.832.118.841	1.757.310.895
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.550.125.623	9.119.945.182
Các khoản tương đương tiền (*)	20.000.000.000	50.000.000.000
	<u>26.382.244.464</u>	<u>60.877.256.077</u>

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	20.259.989.236	41.871.147.289
Phải thu từ hoạt động kinh doanh khác	2.669.782.860	5.675.465.175
	<u>22.929.772.096</u>	<u>47.546.612.464</u>
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	439.262.700	589.262.700

6. TRẢ TRƯỚC NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản S-Việt Nam (*)	176.077.758.948	221.120.975.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Miền Bắc (*)	160.118.610.924	188.525.411.000
Khác	10.010.414.143	13.427.249.498
	<u>346.206.784.015</u>	<u>423.073.635.498</u>
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	118.404.935	1.000.000.000

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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake (*)	960.000.000.000	960.000.000.000
Ông Nguyễn Xuân Lượng (*)	60.572.000.000	60.572.000.000
	<u>1.020.572.000.000</u>	<u>1.020.572.000.000</u>
Trong đó:		
Phải thu từ cho các bên liên quan vay ngắn hạn (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	960.000.000.000	960.000.000.000

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

8. PHẢI THU KHÁC

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi cho vay	17.060.883.563	-
Đặt cọc mua cổ phần	-	140.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	1.640.760.652	2.088.379.805
	<u>18.701.644.215</u>	<u>142.088.379.805</u>
b. Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.625.139.273	4.625.139.273
	<u>4.625.139.273</u>	<u>4.625.139.273</u>
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	17.108.357.597	215.016.333

9. HÀNG TỒN KHO

	<u>30/09/2022</u>		<u>01/01/2022</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Thành phẩm bất động sản	60.136.368.032	-	74.301.380.806	-
Hàng hóa	567.329.230	-	562.399.999	-
	<u>60.703.697.262</u>	<u>-</u>	<u>74.863.780.805</u>	<u>-</u>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, thành phẩm bất động sản bao gồm 6 căn hộ và 10 căn shophouse thuộc dự án Sunshine Riverside đang được sử dụng để thế chấp cho khoản trái phiếu phát hành của bên thứ ba.

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/ bù trừ trong kỳ	30/09/2022
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	44.155.184	55.285.459	59.837.905	48.707.630
Thuế nhà đất. tiền thuê đất	216.037.527	216.037.527	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	62.053.211	62.053.211	-	-
Thuế khác	-	-	22.115.763	22.115.763
	322.245.922	333.376.197	81.953.668	70.823.393
b. Các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	11.822.705.709	11.822.705.709	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	115.663.428.849	12.956.993.638	115.640.493.008	12.979.929.479
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.909.389.220	4.814.353.708	95.035.512
Thuế nhà đất. tiền thuê đất	-	792.183.951	432.121.406	360.062.545
Thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	115.663.428.849	30.485.272.518	132.713.673.831	13.435.027.536

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

11. TĂNG. GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	574.105.455	30.321.726.728	30.895.832.183
Tăng trong kỳ	269.910.152	-	269.910.152
Số dư tại ngày 30/09/2022	844.015.607	30.321.726.728	31.165.742.335
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	48.729.240	1.187.803.265	1.236.532.505
Khấu hao trong kỳ	97.063.631	2.297.879.212	2.394.942.843
Số dư tại ngày 01/09/2022	145.792.871	3.485.682.477	3.631.475.348
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	<u>525.376.215</u>	<u>29.133.923.463</u>	<u>29.659.299.678</u>
Tại ngày 30/09/2022	<u>698.222.736</u>	<u>26.836.044.251</u>	<u>27.534.266.987</u>

12. TĂNG. GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa. vật kiến trúc VND	Máy móc. thiết bị VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	82.859.852.714	50.225.024.703	133.084.877.417
Điều chỉnh khác	61.476.472	44.531	61.521.003
Số dư tại ngày 30/09/2022	82.921.329.186	50.225.069.234	133.146.398.420
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại ngày 01/01/2022	79.441.672.866	49.680.038.103	129.121.710.969
Khấu hao trong kỳ	134.983.754	48.926.989	183.910.743
Số dư tại ngày 30/09/2022	79.576.656.620	49.728.965.092	129.305.621.712
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2022	<u>3.418.179.848</u>	<u>544.986.600</u>	<u>3.963.166.448</u>
Tại ngày 30/09/2022	<u>3.344.672.566</u>	<u>496.104.142</u>	<u>3.840.776.708</u>

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

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	3.010.092.450.000	(7.564.335.215)	2.425.092.450.000	-
Công ty TNHH Dynamic Innovation	1.915.000.000.000	-	1.915.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán KS	510.092.450.000	-	510.092.450.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển S.I (i)	585.000.000.000	(7.564.335.215)	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
Công ty Cổ phần Thiên Hải (ii)	255.000.000.000	(2.958.458.080)	255.000.000.000	(2.187.858.088)
	3.265.092.450.000	(10.522.793.295)	2.680.092.450.000	(2.187.858.088)

(i) Như trình bày Thuyết minh số 1 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng, trong kỳ, Công ty đã nhận chuyển nhượng 65% cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển S.I.

(ii) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty nắm giữ 728.573 cổ phần của Công ty Cổ phần Thiên Hải (tương đương 7.29% vốn cổ phần). Hiện tại, Công ty Cổ phần Thiên Hải đang thực hiện đầu tư tại dự án khu biệt thự cao cấp nghỉ dưỡng và du lịch Hòn Rơm trên tổng diện tích đất triển khai là 1.070.000 m2 tại Hòn Rơm, Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn			18.831.411.041	18.831.411.041
Công ty cổ phần tập đoàn xây dựng SCG	10.160.432.881	10.160.432.881	3.933.148.602	3.933.148.602
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang			14.241.830.000	14.241.830.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851	10.495.941.851
Công ty Cổ phần Đầu tư B&B	8.451.450.815	8.451.450.815	6.529.903.687	6.529.903.687
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Newspace			10.462.124.191	10.462.124.191
Các đối tượng khác	13.768.304.452	13.768.304.452	34.148.250.568	34.148.250.568
	42.876.129.999	42.876.129.999	98.642.609.940	98.642.609.940
Trong đó:				
Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	10.735.685.893	10.735.685.893	43.099.725.198	43.099.725.198

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2022		01/01/2022	
		VND		VND
Công ty Cổ phần Sunshine Homes (*)		277.082.762.321		312.705.798.300
Người mua trả trước tiền mua căn hộ thuộc dự án Sunshine Riverside		11.613.860.780		4.415.518.439
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG		4.644.720.000		4.644.720.000
		293.341.343.101		321.766.036.739
Trong đó:				
Trả trước cho người bán là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 28)		281.727.482.321		317.350.518.300

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KSFINANCE
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Trích trước chi phí phát triển bất động sản đã chuyển nhượng	75.701.602.241	82.403.078.600
Trích trước chi phí lãi vay	11.408.438.354	-
Trích trước chi phí sửa chữa mặt bằng cho thuê	79.116.382	-
Trích trước chi phí chuyển nhượng bất động sản	833.897.050	1.623.018.080
	<u>88.023.054.027</u>	<u>84.026.096.680</u>

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà và cho thuê mặt bằng	778.380.977	528.164.572
	<u>778.380.977</u>	<u>528.164.572</u>
b. Dài hạn		
Phí dịch vụ quản lý tòa nhà	12.078.627.761	15.296.301.664
	<u>12.078.627.761</u>	<u>15.296.301.664</u>

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>30/09/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Ông Dương Văn Phúc (i)	265.000.000.000	-
Kinh phí bảo trì (ii)	49.620.577.453	43.819.690.805
Phải trả về thanh lý hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		6.950.041.121
Các khoản phải trả khác	6.932.134.737	5.601.342.272
	<u>321.552.712.190</u>	<u>56.371.074.198</u>
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.100.051.194	4.625.000.000
	<u>5.100.051.194</u>	<u>4.625.000.000</u>
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	9.320.000	13.400.000

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

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

19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Phản ánh số dư dự phòng bảo hành cho các bất động sản đã hoàn thành và bàn giao tại Dự án Sunshine Riverside, trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bàn giao cho khách hàng.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		30/09/2022	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac (i)	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Công ty TNHH Kiến Trúc Đại Tân Phát			1.500.000.000.000	1.500.000.000.000		
Công ty TNHH kinh doanh thương mại Đảo Ngọc			1.300.000.000.000	1.300.000.000.000		
Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt (ii)	-	-	180.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000
Công ty Cổ phần KSInvest	-	-	4.625.000.000	4.625.000.000	-	-
	60.000.000.000	60.000.000.000	4.387.001.000.000	4.207.001.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000

- (i) Phản ánh khoản vay từ Công ty Cổ phần Tư vấn và Giám sát Công trình Xây dựng Apac với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 20 tháng 11 năm 2021 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau sáu tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên, và được gia hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Phụ lục số 01 ngày 19 tháng 5 năm 2022. Trong kỳ, khoản vay chịu lãi suất 5.2%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.
- (ii) Phản ánh khoản vay từ Công ty TNHH Kinh doanh Xây dựng Đất Việt với hạn mức tối đa là 220.000.000.000 VND theo hợp đồng ngày 13 tháng 01 năm 2022 nhằm mục đích bổ sung vốn sản xuất kinh doanh, thực hiện các dự án đầu tư của Công ty. Khoản vay đáo hạn sau 01 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Khoản vay chịu lãi suất 10%/năm và lãi vay được trả vào ngày đáo hạn. Khoản vay không yêu cầu tài sản bảo đảm.

21. **VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.500.000.000.000	272.200.400.136	2.772.200.400.136
Tăng vốn trong năm	500.000.000.000		500.000.000.000
Lợi nhuận trong năm		451.821.731.233	451.821.731.233
Số dư tại ngày 31/12/2021	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000	724.022.131.369	3.724.022.131.369
Lợi nhuận trong kỳ		44.969.768.684	44.969.768.684
Số dư tại ngày 30/09/2022	3.000.000.000.000	768.991.900.053	3.768.991.900.053

Vốn điều lệ

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

	Vốn đã góp			
	30/09/2022		01/01/2022	
	VND	%	VND	%
Ông Đỗ Anh Tuấn	1.627.218.600.000	54.24%	1.627.218.600.000	54.24%
Bà Đỗ Thị Định	127.218.600.000	4.24%	127.218.600.000	4.24%
Các cổ đông khác	1.245.562.800.000	41.52%	1.245.562.800.000	41.52%
	3.000.000.000.000	100.00%	3.000.000.000.000	100.00%

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	300.000.000	300.000.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>300.000.000</i>	<i>300.000.000</i>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ thầu phụ	27.280.222.761	102.674.560.909
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	(60.320.958)	5.378.624.743
Doanh thu dịch vụ cho thuê mặt bằng	5.529.067.632	
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	105.504.000	105.504.000
Doanh thu khác	1.293.620.048	35.460.444.525
	34.148.093.483	143.619.134.177
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	15.510.001.891	103.750.235.421

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ thầu phụ	23.639.593.110	82.139.649.091
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(388.199.362)	4.013.004.825
Giá vốn dịch vụ cho thuê mặt bằng	5.078.488.418	
Giá vốn từ cho thuê bất động sản đầu tư (i)	100.043.934	44.008.024
Giá vốn khác	1.097.012.556	34.510.818.737
	29.526.938.656	120.707.480.677

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay	32.252.968.337	143.459.103
Lãi chuyển nhượng cổ phần	-	95.416.491.781
	32.252.968.337	95.559.950.884
Trong đó		
Doanh thu với bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28)	30.246.575.343	89.753.424.658

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		17.394.973.779
Chi phí lãi vay	5.323.397.259	23.101.013.698
Chi phí lưu ký trái phiếu	-	1.638.907.104
Chi phí phát hành trái phiếu	-	7.306.634.378
Chi phí niêm yết chứng khoán		12.500.000
	5.323.397.259	49.454.028.959

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	9.556.829.587	12.489.774.794
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.994.569.397	3.363.697.722
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi		179.427.347
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	902.197.285	584.957.217
- Chi phí khác	158.095.082	70.054.935
	<u>12.611.691.351</u>	<u>16.687.912.015</u>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên bán hàng	-	701.527.128
- Chi phí khác	403.993.510	3.447.031.261
	<u>403.993.510</u>	<u>4.148.558.389</u>
27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP		
	<u>Quý 3/2022</u>	<u>Quý 3/2021</u>
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	3.942.538.226	10.465.158.066
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<u>3.942.538.226</u>	<u>10.465.158.066</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

		Quý 3/2022		Quý 3/2021
		VND		VND
Cung cấp dịch vụ		15.510.001.891		103.750.235.421
Công ty Cổ phần Sunshine Homes	Doanh thu chi phí xây dựng	15.404.497.891		102.674.560.909
Công ty Cổ phần Sunshine AM	Doanh thu dịch vụ cho thuê sàn Thương mại	105.504.000		105.504.000
Công ty TNHH Dynamic Innovation	Dịch vụ quản lý dự án			970.170.512
Doanh thu hoạt động tài chính		30.246.575.343		89.753.424.658
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Lãi tiền cho vay	30.246.575.343		89.753.424.658
Mua hàng hóa, dịch vụ		3.238.008.827		34.479.571.572
Công ty Cổ phần S-Decoro	Chi phí thi công xây dựng	1.344.001.844		
Công ty Cổ phần Quản lý & Vận hành S-Service	Chi phí quản lý và vận hành dự án	1.492.076.713		2.027.548.137
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ UNICLOUD	Thiết bị văn phòng	222.300.000		84.840.000
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Chi phí thi công xây dựng dự án			9.728.178.182
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Mart	Kinh doanh Chi phí dịch vụ suất ăn và chi phí voucher thưởng Tết	179.630.270		1.297.067.943
Công ty cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Chi phí thiết bị thi công xây dựng			21.341.937.310

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

		30/09/2022		01/01/2022
		VND		VND
Tiền và các khoản tương đương tiền		20.000.000.000		50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Tiền và các khoản tương đương tiền	20.000.000.000		50.000.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		439.262.700		589.262.700
Ông Lê Hoàng Nam	Phải thu chuyển nhượng căn hộ	439.262.700		589.262.700
Trả trước cho người bán ngắn hạn		118.404.935		1.000.000.000
Công ty Cổ phần S - Decoro	Trả trước tiền theo hợp đồng	118.404.935		1.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		960.000.000.000		960.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu tiền đặt cọc mua cổ phần	960.000.000.000		960.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÚ THƯỢNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

	Nội dung số dư	30/09/2022	01/01/2022
		VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		17.108.357.597	215.016.333
Công ty TNHH Đầu tư Diamond Westlake	Phải thu về lãi cho vay	17.060.883.563	-
Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành S-Service	Phải thu từ thu hộ	47.474.034	108.799.758
Ngân hàng TMCP Kiên Long	Lãi hợp đồng tiền gửi ngắn hạn		105.632.877
Công ty TNHH Café's plus	Phải thu tiền nước dự án	-	583.698
Người mua trả tiền trước		281.727.482.321	317.350.518.300
Công ty cổ phần Sunshine Homes	Trả trước hợp đồng xây dựng (dịch vụ thầu)	277.082.762.321	312.705.798.300
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Trả trước hợp đồng cung cấp vật tư	4.644.720.000	4.644.720.000
Phải trả người bán ngắn hạn		10.735.685.893	43.099.725.198
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sunshine Sài Gòn	Phải trả tiền mua thiết bị vệ sinh		18.831.411.041
Công ty Cổ phần Sunshine Marina Nha Trang	Phải trả chi phí thi công dự án		14.241.830.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng SCG	Phải trả chi phí thi công dự án	10.160.432.881	3.933.148.602
Công ty cổ phần tập đoàn công nghệ Unicloud	Phải trả cung cấp lắp đặt thiết bị.	74.100.000	5.943.235.555
Công ty cổ phần quản lý và vận hành S-SERVICE	Phải trả nhà cung cấp phí vận hành tòa nhà	496.532.999	
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ phí voucher	4.620.013	150.100.000
Phải trả ngắn hạn khác		9.320.000	13.400.000
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Sunshine Mart	Phải trả dịch vụ ăn ca	9.320.000	13.400.000



Trần Thị Hằng
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Đỗ Thị Định
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2022