

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

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 30

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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Ông Vương Văn Minh	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	Từ nhiệm ngày 11 tháng 7 năm 2022
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 11 năm 2022

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 18 tháng 1 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 18 tháng 1 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.083.762.383.304</b>	<b>2.303.898.604.824</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền</b>	<b>4</b>	<b>41.895.826.789</b>	<b>19.716.076.116</b>
111	1. Tiền		41.895.826.789	19.716.076.116
<b>130</b>	<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.956.249.333.564</b>	<b>2.205.623.947.662</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.549.348.842	2.916.785.961
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.976.256.000	30.919.569.198
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.379.500.000.000	1.524.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	545.223.728.722	647.787.592.503
<b>140</b>	<b>III. Hàng tồn kho</b>		<b>82.860.012.436</b>	<b>77.384.863.161</b>
141	1. Hàng tồn kho	9	82.860.012.436	77.384.863.161
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.757.210.515</b>	<b>1.173.717.885</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	19.882.475	158.904.442
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.737.328.040	1.014.813.443
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.988.545.196.718</b>	<b>8.839.822.889.850</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>964.114.910</b>	<b>964.114.910</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		964.114.910	964.114.910
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>237.321.844</b>	<b>971.609.344</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	237.321.844	971.609.344
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.178.955.150)	(5.444.667.650)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
<b>250</b>	<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>9.987.215.651.763</b>	<b>8.837.565.651.763</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	12	9.987.215.651.763	8.837.565.651.763
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>128.108.201</b>	<b>321.513.833</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	128.108.201	321.513.833
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.072.307.580.022</b>	<b>11.143.721.494.674</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.177.979.694.813</b>	<b>1.589.390.079.506</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>380.249.194.813</b>	<b>444.720.679.506</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	3.755.791.300	1.933.717.555
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	65.368.650.677	60.747.948.237
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	44.273.401	1.007.031.946
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	37.681.626.619	3.812.054.796
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	17	55.238.597.671	1.292.759.050
320	6. Vay ngắn hạn	19	166.676.000.000	348.680.000.000
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	51.484.255.145	27.247.167.922
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.797.730.500.000</b>	<b>1.144.669.400.000</b>
338	1. Vay dài hạn	19	1.766.648.000.000	1.133.320.000.000
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	25.3	30.526.500.000	10.793.400.000
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>20.1</b>	<b>9.894.327.885.209</b>	<b>9.554.331.415.168</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>9.894.327.885.209</b>	<b>9.554.331.415.168</b>
411	1. Vốn cổ phần		7.168.299.950.000	6.429.370.690.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.168.299.950.000	6.429.370.690.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.311.891.660.260	1.177.491.660.260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		295.269.354.350	235.145.647.350
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.118.866.920.599	1.712.323.417.558
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		925.097.260.858	722.408.494.130
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		193.769.659.741	989.914.923.428
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.072.307.580.022</b>	<b>11.143.721.494.674</b>



Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	21.1	4.694.919.090	-	8.988.759.999	11.132.783.367
11	2. Giá vốn cung cấp dịch vụ	22	(4.604.010.000)	-	(9.107.396.364)	(11.158.514.882)
20	3. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ		90.909.090	-	(118.636.365)	(25.731.515)
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	92.781.816.826	148.751.008.151	452.273.072.980	1.183.531.632.790
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	23	(57.914.571.412) (56.951.844.139)	(23.428.800.002) (23.237.095.389)	(188.110.067.587) (187.147.340.314)	(114.308.253.931) (113.894.049.318)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	24	(10.321.349.332)	(13.060.193.889)	(50.559.882.269)	(44.459.119.169)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.636.805.172	112.262.014.260	213.484.486.759	1.024.738.528.175
31	8. Thu nhập khác		450.000	68.323.922	20.580.000	74.283.922
32	9. Chi phí khác		-	-	(2.307.018)	(23.856.918)
40	10. Thu nhập khác		450.000	68.323.922	18.272.982	50.427.004
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.637.255.172	112.330.338.182	213.502.759.741	1.024.788.955.179
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	-	-	-	-
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	25.3	(8.544.933.334)	(51.245.497.481)	(19.733.100.000)	(34.874.031.751)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		16.092.321.838	61.084.840.701	193.769.659.741	989.914.923.428

Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Wang Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>213.502.759.741</b>	<b>1.024.788.955.179</b>
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định	11	734.287.500	746.609.718
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	21.2	(452.273.072.980)	(1.183.531.632.790)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	23	188.110.067.587	114.308.253.931
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(49.925.958.152)</b>	<b>(43.687.813.962)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(52.891.400.501)	(2.273.548.579)
10	Tăng hàng tồn kho		(5.475.149.275)	(7.442.632.400)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		58.463.128.989	(175.521.681)
12	Giảm chi phí trả trước		332.427.599	234.587.816
14	Tiền lãi vay đã trả		(153.277.768.491)	(113.473.884.934)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18	(59.936.102.477)	(97.839.369.877)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(262.710.822.308)</b>	<b>(264.658.183.617)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ		-	(129.000.000)
23	Tiền chi cho vay đơn vị khác		(945.000.000.000)	(1.880.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay đơn vị khác		1.089.500.000.000	1.503.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.149.650.000.000)	(2.298.940.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		608.316.572.981	905.169.799.457
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(396.833.427.019)</b>	<b>(1.770.399.200.543)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		230.400.000.000	936.403.290.495
33	Tiền thu từ đi vay		800.000.000.000	1.400.000.000.000
34	Tiền trả nợ gốc vay		(348.676.000.000)	(324.877.500.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>681.724.000.000</b>	<b>2.011.525.790.495</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		22.179.750.673	(23.531.593.665)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		19.716.076.116	43.247.669.781
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	41.895.826.789	19.716.076.116



Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng




Dương Văn Minh  
Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 1 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu Tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (“Sở KH&ĐT”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 23 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 23).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 18 tháng 1 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

**2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

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

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

**3.5 Khấu hao và hao mòn**

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

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm kế toán	3 năm

**3.6 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

**3.7 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

**3.8 Đầu tư vào công ty con**

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.10 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

#### 3.11 Phân chia lợi nhuận

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### 3.12 Ghi nhận doanh thu

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức, lợi nhuận được chia*

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**3.13 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

**3.14 Các bên liên quan**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	2.921.901.588	985.834.952
Tiền gửi ngân hàng	38.973.925.201	18.730.241.164
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>41.895.826.789</b>	<b>19.716.076.116</b>

**5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khách hàng khác	2.094.286.272	2.461.723.391
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.549.348.842</b>	<b>2.916.785.961</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Người bán khác	82.196.000	2.025.509.198
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.976.256.000</b>	<b>30.919.569.198</b>

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

Số dư thể hiện các khoản cho vay tín chấp các bên liên quan với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12% mỗi năm nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 26).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	536.608.499.999	638.652.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	5.131.818.675	5.652.182.455
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>545.223.728.722</u></b>	<b><u>647.787.592.503</u></b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>82.860.012.436</u>	<u>77.384.863.161</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	36.109.497.799	39.211.037.156
Dự án Khang Điền Phước Long B	34.019.930.443	25.443.241.811
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>82.860.012.436</u></b>	<b><u>77.384.863.161</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>19.882.475</b>	<b>158.904.442</b>
Phần mềm máy tính	-	158.904.442
Khác	19.882.475	-
<b>Dài hạn</b>	<b>128.108.201</b>	<b>321.513.833</b>
Phần mềm máy tính	128.108.201	321.513.833
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>147.990.676</b>	<b>480.418.275</b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	756.976.994	756.976.994
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(4.696.228.326)	(748.439.324)	(5.444.667.650)
Khấu hao trong kỳ	(691.287.504)	(42.999.996)	(734.287.500)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(5.387.515.830)	(791.439.320)	(6.178.955.150)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	834.071.674	137.537.670	971.609.344
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	142.784.170	94.537.674	237.321.844

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	4.758.324.249.438	(*)	-	4.758.324.249.438	(*)	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (ii)	1.641.989.970.703	(*)	-	841.989.970.703	(*)	-
Công ty Cổ phần Vi La	756.000.000.000	(*)	-	756.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (i)	614.455.200.000	(*)	-	264.805.200.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	(*)	-	162.468.250.000	(*)	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	99.000.000.000	(*)	-	99.000.000.000	(*)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON** (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty con như sau: (tiếp theo)

Tên công ty con	Ngày 31 tháng 12 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	-	75.980.000.000	(*)	-
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	-	58.475.221.622	(*)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.987.215.651.763</b>			<b>8.837.565.651.763</b>		

- (\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.
- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ\_HĐQT ngày 28 tháng 2 năm 2022, Công ty đã tăng số vốn góp tương ứng với số tiền là 349.650.000.000 VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("Gia Phước") từ 264.805.200.000 VND lên 614.455.200.000 VND. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Gia Phước không đổi, do việc góp vốn thêm này tương ứng với việc tăng vốn điều lệ của Gia Phước.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2022/NQ\_HĐQT ngày 18 tháng 8 năm 2022, Công ty đã tăng số vốn góp tương ứng với số tiền là 800.000.000.000 VND để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế ("Quốc Tế") từ 841.989.970.703 VND lên 1.641.989.970.703 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Quốc Tế tăng từ 99,90% lên 99,95%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty CP Kiến trúc Xây dựng Thái An	1.881.141.500	113.727.500
Công ty Cổ phần Cải Tiến Xanh	398.045.670	-
Người bán khác	1.476.604.130	1.819.990.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.755.791.300</u></b>	<b><u>1.933.717.555</u></b>

**14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên khác (*)	63.677.661.522	59.153.179.882
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.690.989.155	1.594.768.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>65.368.650.677</u></b>	<b><u>60.747.948.237</u></b>

(\*) Số dư thể hiện các khoản người mua trả trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Thuế thu nhập cá nhân	1.007.031.946	4.379.133.584	(5.341.892.129)	44.273.401

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí lãi vay	<u>37.681.626.619</u>	<u>3.812.054.796</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bên khác	1.238.597.671	1.292.759.050
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 26</i> )	54.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>55.238.597.671</u></b>	<b><u>1.292.759.050</u></b>

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số đầu kỳ	27.247.167.922	44.392.951.539
Trích lập quỹ	84.173.189.700	80.693.586.260
Sử dụng quỹ	(59.936.102.477)	(97.839.369.877)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>51.484.255.145</u></b>	<b><u>27.247.167.922</u></b>

**19. VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>166.676.000.000</b>	<b>348.680.000.000</b>
Trái phiếu phát hành (*)	-	182.000.000.000
Ngân hàng (**)	166.676.000.000	166.680.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>1.766.648.000.000</b>	<b>1.133.320.000.000</b>
Trái phiếu phát hành (*)	1.100.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng (**)	666.648.000.000	833.320.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.933.324.000.000</u></b>	<b><u>1.482.000.000.000</u></b>

(\*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</b>					
Trái phiếu 1	800.000.000.000	Ngày 23 tháng 8 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
Trái phiếu 2	300.000.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12	Tín chấp
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>1.100.000.000.000</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	-				
Dài hạn	1.100.000.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

(\*\*) Chi tiết khoản vay ngân hàng như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4	<u>833.324.000.000</u>	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2023 đến ngày 6 tháng 4 năm 2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	166.676.000.000				
Dài hạn	666.648.000.000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.786.572.190.000	744.153.163.466	(419.064.793.701)	177.507.371.350	1.419.538.856.390	7.708.706.787.505
Phát hành cổ phiếu	84.000.000.000	42.000.000.000	-	-	-	126.000.000.000
Bán cổ phiếu quỹ	-	391.338.496.794	419.064.793.701	-	-	810.403.290.495
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	989.914.923.428	989.914.923.428
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	558.798.500.000	-	-	-	(558.798.500.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(57.638.276.000)	(57.638.276.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(23.055.310.260)	(23.055.310.260)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	57.638.276.000	(57.638.276.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>6.429.370.690.000</u>	<u>1.177.491.660.260</u>	<u>-</u>	<u>235.145.647.350</u>	<u>1.712.323.417.558</u>	<u>9.554.331.415.168</u>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690.000	1.177.491.660.260	-	235.145.647.350	1.712.323.417.558	9.554.331.415.168
Phát hành cổ phiếu (*)	96.000.000.000	134.400.000.000	-	-	-	230.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	193.769.659.741	193.769.659.741
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	642.929.260.000	-	-	-	(642.929.260.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(60.123.707.000)	(60.123.707.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(24.049.482.700)	(24.049.482.700)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	60.123.707.000	(60.123.707.000)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>7.168.299.950.000</u>	<u>1.311.891.660.260</u>	<u>-</u>	<u>295.269.354.350</u>	<u>1.118.866.920.599</u>	<u>9.894.327.885.209</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	6.429.370.690.000	5.786.572.190.000
Tăng trong kỳ	<u>738.929.260.000</u>	<u>642.798.500.000</u>
Vốn góp cuối kỳ	<u>7.168.299.950.000</u>	<u>6.429.370.690.000</u>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	642.929.260.000	558.798.500.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	642.929.260.000	558.798.500.000

**20.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	716.829.995	642.937.069
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	716.829.995	642.937.069
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	716.829.995	642.937.069

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

**21. DOANH THU**

**21.1 Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	<u>4.694.919.090</u>	-	<u>8.988.759.999</u>	<u>11.132.783.367</u>
Trong đó:				
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.694.919.090	-	8.988.759.999	11.132.783.367



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**21. DOANH THU** (tiếp theo)

**21.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	50.000.000.000	99.900.000.000	275.870.000.000	1.102.209.000.000
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	42.781.816.826	48.851.008.151	176.403.072.980	81.322.632.790
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>92.781.816.826</b>	<b>148.751.008.151</b>	<b>452.273.072.980</b>	<b>1.183.531.632.790</b>

**22. GIÁ VỐN CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.604.010.000	-	9.107.396.364	11.158.514.882

**23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	56.951.844.139	23.237.095.389	187.147.340.314	113.894.049.318
Phí phát hành trái phiếu, phí lưu ký	962.727.273	191.704.613	962.727.273	414.204.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.914.571.412</b>	<b>23.428.800.002</b>	<b>188.110.067.587</b>	<b>114.308.253.931</b>

**24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lương nhân viên	5.820.330.228	5.601.867.368	26.009.898.353	27.669.563.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.978.604.113	3.846.586.082	13.758.369.272	9.362.059.672
Chi phí khấu hao	183.571.875	60.750.000	734.287.500	746.609.718
Khác	1.338.843.116	3.550.990.439	10.057.327.144	6.680.886.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.321.349.332</b>	<b>13.060.193.889</b>	<b>50.559.882.269</b>	<b>44.459.119.169</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**25.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	19.733.100.000	34.874.031.751
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.733.100.000</b>	<b>34.874.031.751</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>213.502.759.741</b>	<b>1.024.788.955.179</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	42.700.551.948	204.957.791.036
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	250.093.187	1.874.567.501
Thu nhập không chịu thuế	(55.174.000.000)	(220.441.800.000)
Lỗi năm trước chuyển sang	31.956.454.865	48.483.473.214
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>19.733.100.000</b>	<b>34.874.031.751</b>

**25.2 Lỗi thuế**

Lỗi thuế của Công ty khác với lỗi được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì lỗi thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**25.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả	
			hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
VND				
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗ thuế	-	-	-	(40.543.465.084)
Trợ cấp thời việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(111.200.000)	(111.200.000)	-	16.462.833.333
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(24.080.631.751)</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thu nhập lãi vay dự thu	(30.637.700.000)	(10.904.600.000)	(19.733.100.000)	5.669.433.333
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000	-	(16.462.833.333)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(30.526.500.000)</b>	<b>(10.793.400.000)</b>	<b>(19.733.100.000)</b>	<b>(10.793.400.000)</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(19.733.100.000)</b>	<b>(34.874.031.751)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

**25.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, Công ty có khoản lỗ thuế lũy kế với tổng giá trị là 371.722.672.964 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 237.120.262.528 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ thuế	VND	
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2018 (*)	2023	59.289.904.553	-	59.289.904.553
2019 (*)	2024	39.340.144.036	-	39.340.144.036
2020 (*)	2025	73.610.309.400	-	73.610.309.400
2021 (*)	2026	39.700.040.648	-	39.700.040.648
2022 (*)	2027	159.782.274.327	-	159.782.274.327
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>371.722.672.964</b>	<b>-</b>	<b>371.722.672.964</b>

(\*) Lỗ thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Góp vốn	800.000.000.000	659.340.000.000
		Cho vay	105.000.000.000	-
		Thu hồi cho vay	20.000.000.000	30.000.000.000
		Lãi cho vay	10.551.666.666	2.693.333.333
		Thu lãi cho vay	5.393.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	620.000.000.000	560.000.000.000
		Thu hồi cho vay	92.500.000.000	670.000.000.000
		Lãi cho vay	93.779.500.000	34.699.222.222
		Thu lãi cho vay	-	79.645.833.333
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	386.500.000.000	423.500.000.000
		Cho vay	55.000.000.000	554.000.000.000
		Thu lãi cho vay	34.179.500.000	16.904.666.666
		Lãi cho vay	24.287.666.667	22.887.166.665
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con	Góp vốn	349.650.000.000	-
		Cho vay	50.000.000.000	28.000.000.000
		Lãi cho vay	6.306.666.666	158.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Nhận lợi nhuận Chia lợi nhuận	212.500.000.000	770.000.000.000
			-	999.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Bất Động Sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Thu hồi cho vay	199.000.000.000	115.000.000.000
		Cho vay	65.000.000.000	189.000.000.000
		Lãi cho vay	11.558.666.666	7.542.666.667
		Thu lãi cho vay	16.371.333.333	4.990.000.000
Công ty CP Phát triển Bất Động sản Nguyên Thu	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	150.000.000.000
		Thu hồi cho vay	150.000.000.000	-
		Thu lãi cho vay	5.440.000.000	-
		Lãi cho vay	4.200.000.000	1.240.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con	Chia lợi nhuận	100.000.000.000	-
		Nhận lợi nhuận	100.000.000.000	-
		Góp vốn	-	1.000.000.000.000
		Cho vay	-	150.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	150.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	750.000.000
		Lãi cho vay	-	750.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Thu hồi cho vay	100.000.000.000	-
		Cho vay	50.000.000.000	155.000.000.000
		Lãi cho vay	17.258.333.334	4.698.333.333
		Thu lãi cho vay	8.766.666.667	-
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Nhận lợi nhuận	88.209.000.000	-
		Chia lợi nhuận	-	88.209.000.000
		Lợi nhuận hoàn trả	54.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Thu hồi cho vay	141.500.000.000	-
		Cho vay	-	94.000.000.000
		Nhận lợi nhuận	69.930.000.000	15.000.000.000
		Chia lợi nhuận	69.930.000.000	15.000.000.000
		Thu lãi cho vay	7.418.833.336	-
		Lãi cho vay	8.292.666.669	4.722.555.557
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con	Nhận lợi nhuận	59.940.000.000	10.500.000.000
		Chia lợi nhuận	59.940.000.000	-
		Góp vốn	-	399.600.000.000
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Thu dịch vụ xây dựng	96.220.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Thu hồi cho vay	-	50.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	1.983.333.333
		Cho vay	-	-
		Lãi cho vay	-	116.666.666
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Chia lợi nhuận	100.000.000.000	-
		Góp vốn	-	240.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	65.000.000.000
		Thu lãi cho vay	-	4.280.555.556
		Lãi cho vay	-	698.611.110

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Cho vay	1.087.500.000.000	560.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Cho vay	105.000.000.000	155.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Cho vay	105.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Cho vay	4.000.000.000	145.500.000.000
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước	Công ty con	Cho vay	78.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	331.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	134.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Nguyễn Thư	Công ty con gián tiếp	Cho vay	-	150.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b><u>1.379.500.000.000</u></b>	<b><u>1.524.000.000.000</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**26. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

		VND		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con	Lợi nhuận được chia	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	114.052.833.333	20.273.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con	Lợi nhuận được chia	16.500.000.000	229.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	Công ty con	Lợi nhuận được chia	14.290.000.000	14.290.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú	Công ty con	Lãi cho vay	13.190.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con	Lãi cho vay	9.762.000.000	8.888.166.667
		Lợi nhuận được chia	3.130.000.000	3.130.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Công ty con	Lãi cho vay	9.718.333.333	4.560.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con	Lợi nhuận được chia	100.000.000.000	4.812.666.667
Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	-	9.891.833.333
Cty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa Ốc Gia Phước	Công ty con	Lãi cho vay	6.465.333.333	4.857.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất Động sản Nguyễn Thư	Công ty con gián tiếp	Lãi cho vay	-	1.240.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Lợi nhuận được chia	-	88.209.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>536.608.499.999</b>	<b>638.652.000.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con	Dịch vụ xây dựng	1.690.989.155	1.594.768.355
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con	Phải trả khác	54.000.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

**27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:


	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	3.210.280.000	3.762.777.500
Trên 1 đến 5 năm	-	3.186.075.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.210.280.000</b>	<b>6.948.852.500</b>


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

Công ty có khoản giảm từ việc nhận cổ tức và lợi nhuận được chia từ các công ty con với giá trị khoảng 50 tỷ đồng và với khoản tăng chi phí lãi vay với giá trị khoảng 34 tỷ đồng làm giảm lợi nhuận sau thuế trong quý 4/2022 74% so với cùng kỳ quý 4/2021.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

  
Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc



Ngày 18 tháng 1 năm 2023