



**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**

Báo cáo tài chính

Quý 3/2022

Nơi nhận: **SỞ GD&ĐT HÀ NỘI**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ
KHÁNH HỘI**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		202,014,899,646	180,473,854,578
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	8,100,755,419	48,508,430,565
1. Tiền	111		8,100,755,419	508,430,565
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	48,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		193,495,563,591	131,523,578,062
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	1,691,534,821	12,662,276,459
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6,958,666,976	6,499,700,845
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		68,500,000,000	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	116,674,985,900	112,565,566,131
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-329,624,106	(203,965,373)
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	13,863,971	131,732,773
1. Hàng tồn kho	141		13,863,971	131,732,773
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		404,716,665	310,113,178
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	404,716,665	310,113,178
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6		
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		362,399,667,273	153,114,674,291
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200,000,000,000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	200,000,000,000	
I. Tài sản cố định	220		3,684,840,880	1,759,610,959
1. TSCĐ hữu hình	221	V.07	3,684,840,880	1,759,610,959
- Nguyên giá	222		9,814,220,300	7,208,574,464
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-6,129,379,420	(5,448,963,505)
2. TSCĐ vô hình	227	V.08	-	-
- Nguyên giá	228		763,000,000	763,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(763,000,000)	(763,000,000)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.09	17,058,463,284	17,949,284,958
- Nguyên giá	231		43,097,993,030	43,097,993,030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-26,039,529,746	(25,148,708,072)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	30,922,912,539	26,754,933,011
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		769,099,462	769,099,462
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		30,153,813,077	25,985,833,549
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	110,250,983,842	106,627,635,242
1. Đầu tư vào công ty con	251		46,000,000,000	46,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		51,681,000,000	48,063,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		29,907,856,666	29,907,856,666
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(17,337,872,824)	(17,343,221,424)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		482,466,728	23,210,121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	114,231,803	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.6	368,234,925	23,210,121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		564,414,566,919	333,588,528,869



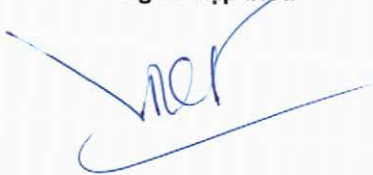
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		233,569,451,980	27,198,879,313
I. Nợ ngắn hạn	310		31,530,459,980	26,397,865,313
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	1,091,831,006	1,697,236,786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		32,935,092	68,593,627
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	5,551,664,921	7,444,066,263
4. Phải trả người lao động	314			384,575,306
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	1,931,175,594	147,368,285
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	3,818,184	1,584,349
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	21,148,611,196	14,819,014,264
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15		
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1,770,423,987	1,835,426,433
II. Nợ dài hạn	330		202,038,992,000	801,014,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	202,038,992,000	801,014,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		330,845,114,939	306,389,649,556
I. Vốn Chủ sở hữu	410	V.17	330,845,114,939	306,389,649,556
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	141,203,090,000	141,203,090,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141,203,090,000	141,203,090,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128,875,840,338	128,875,840,338
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(5,551,626,964)	(5,551,626,964)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		66,317,811,565	41,862,346,182
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41,389,848,628	41,862,346,182
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24,927,962,937	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		564,414,566,919	333,588,528,869

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2022



Tổng Giám đốc

Thân Thị Thu Thảo

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	9,922,773,293	6,790,035,688	30,908,580,653	24,216,283,390
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					51,096,775
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ (10=01-02)	10		9,922,773,293	6,790,035,688	30,908,580,653	24,165,186,615
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	3,119,743,516	1,690,266,493	14,145,167,671	5,329,468,911
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6,803,029,777	5,099,769,195	16,763,412,982	18,835,717,704
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	6,196,740,819	767,633,337	17,416,242,555	4,533,826,835
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	1,555,591,500	(1,766,070,800)	(5,348,600)	(445,781,918)
Trong đó, chi phí lãi vay	23			0		486,518,082
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	121,873,468	7,831,501	517,385,016	287,393,588
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	2,049,615,010	617,734,253	5,902,750,455	3,494,975,228
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		9,272,690,618	7,007,907,578	27,764,868,666	20,032,957,641
11. Thu nhập khác	31	VI.06	1,666,449,441	313,051,062	4,223,747,414	3,062,957,886
12. Chi phí khác	32	VI.07	1,594,785,022	443,453,420	4,324,709,730	2,894,269,227
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		71,664,419	(130,402,358)	(100,962,316)	168,688,659
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9,344,355,037	6,877,505,220	27,663,906,350	20,201,646,300
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	665,710,243	1,383,751,044	3,104,178,338	4,045,894,762
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(208,234,925)	-	(368,234,925)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8,886,879,719	5,493,754,176	24,927,962,937	16,155,751,538
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	637	394	1,786	1,157
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



Thân Thị Thu Thảo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		46,166,918,275	23,243,349,932
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(16,479,598,926)	(7,334,759,500)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,815,221,242)	(2,601,815,061)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(464,490,685)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(3,894,461,649)	(1,553,404,796)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		212,303,315,543	135,805,579,879
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(212,035,988,795)	(242,194,125,320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		22,244,963,206	(95,099,665,551)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,276,579,528)	(5,214,390,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(269,000,000,000)	(48,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		200,500,000,000	194,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,618,000,000)	(42,636,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13,741,941,176	1,782,018,617
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62,652,638,352)	99,931,628,617
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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	184,000,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(184,000,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(40,407,675,146)	4,831,963,066
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		48,508,430,565	3,331,954,060
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	8,100,755,419	8,163,917,126

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngung

Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2022
Tổng Giám đốc



Thân Thị Thu Thảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2022

(Bảng thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với báo cáo tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/03/2001 và được thay đổi lần thứ 26 ngày 22 tháng 05 năm 2020 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302251673. Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã chứng khoán KHA. Ngày 02/04/2018 Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 112/QĐ-SGDHCM về việc hủy niêm yết cổ phiếu KHA để chuyển sang thị trường UPCoM. Ngày 04/05/2018 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành quyết định số 234/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Và Dịch vụ Khánh Hội.

Vốn điều lệ của Công ty là 141.203.090.000 đồng.

Trụ sở chính: 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ và giáo dục mầm non.

3. Ngành, nghề kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, thương mại, dịch vụ, cho thuê nhà và văn phòng, môi giới bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà và văn phòng, kinh doanh bất động sản.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

a. Công ty con:	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4	100%	100%
Công Ty TNHH Grand Riverside Palace	V5 tầng 6, Chung cư cao tầng Khánh Hội 2, 360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4	100%	100%
b. Công ty liên doanh, liên kết:		Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty CP Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, TP.HCM	20.00%	20.00%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven Sông	360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4	33.72%	33.72%

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

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm:

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Hệ thống các chuẩn mực Kế toán Việt Nam theo quy định hiện hành của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Công ty tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành để lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản ký quỹ, ký cược, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm thấp hơn giá gốc. Sau thời điểm lập dự phòng, nếu giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được phản ánh theo nguyên giá trừ dự phòng phải thu khó đòi.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp" và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 sửa đổi bổ sung cho Thông tư 228/2009/TT-BTC.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: theo giá thực tế mua hàng

- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền

- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên

- Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: theo Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ tài chính. Áp dụng theo chuẩn mực kế toán số 02 - "Hàng tồn kho" của Bộ tài chính ban hành.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư:

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính.

Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): theo giá thực tế hình thành tài sản

Phương pháp khấu hao TSCĐ (hữu hình, vô hình, thuê tài chính): Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính. Thời gian sử dụng của tài sản ước tính như sau:

Loại tài sản cố định:	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	06 - 50
Máy móc thiết bị	03 - 07
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 05

Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của một bất động sản đầu tư bao gồm giá mua bất động sản, chi phí cho quyền sử dụng đất và chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí hoạt động cho mục đích sử dụng dự kiến.

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

Loại bất động sản đầu tư:	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà và Quyền sử dụng đất	18 - 50
Nhà	05 - 36

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh:

Theo Điều 44. Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm được thực hiện theo nguyên tắc bù trừ giữa số thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm nay với số thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã ghi nhận từ các năm trước nhưng năm nay được ghi giảm (hoãn nhập).

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn.

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị, thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

Có phân biệt từng khoản vay, chi phí đi vay được vốn hoá khi có đủ điều kiện được thực hiện theo quy định Chuẩn mực kế toán số 16 - "Chi phí đi vay"

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong năm. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến Việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Được ghi nhận theo Chuẩn mực kế toán số 07 - "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết", Chuẩn mực kế toán số 16 - "Chi phí đi vay", các khoản trích trước vào chi phí SXKD phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ theo Chuẩn mực số 01 - "Chuẩn mực chung".

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

- Các khoản dự phòng phải trả phải thoả mãn các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán số 18 "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện: theo chuẩn mực

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu: Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu; Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh đã trừ chi phí thuế TNDN năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng: Việc ghi nhận doanh thu bán hàng có tuân thủ 05 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Việc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ có tuân thủ đầy đủ 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Doanh thu hoạt động tài chính: Việc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính có tuân thủ đầy đủ 02 điều kiện ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính quy định tại Chuẩn mực kế toán số 14 "Doanh thu và thu nhập khác".

- Thu nhập khác:

17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu: theo quy định hiện hành

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ phù hợp với doanh thu.

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, ...; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái, ...

19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp: theo quy định hiện hành

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

Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế và không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm hiện hành bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế.

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.

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

(Đơn vị tính: VND)

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	8,100,755,419	508,430,565
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	48,000,000,000
Tổng cộng	8,100,755,419	48,508,430,565

02. Các khoản đầu tư tài chính:

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Ngắn hạn:

Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)

Cộng

	Cuối kỳ	Đầu năm
	-	-
	-	-

b. Đầu tư vào công ty con:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội	16,000,000,000	-	16,000,000,000	16,000,000,000	-	16,000,000,000
Công Ty TNHH Grand Riverside Palace	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000
Cộng	46,000,000,000	-	46,000,000,000	46,000,000,000	-	46,000,000,000

c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	21,681,000,000	-	21,681,000,000	18,063,000,000	-	18,063,000,000
Cộng	51,681,000,000	-	51,681,000,000	48,063,000,000	-	48,063,000,000

d. Đầu tư vào đơn vị khác:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Củ Chi	16,159,866,666	(6,892,804,666)	9,267,062,000	16,159,866,666	(6,818,220,666)	9,341,646,000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1,162,500,000	(110,054,100)	1,052,445,900	1,162,500,000	(189,986,700)	972,513,300
Công ty CP Sản BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	585,490,000	(585,490,000)	-	585,490,000	(585,490,000)	-
Cộng	29,907,856,666	(17,337,872,824)	12,569,983,842	29,907,856,666	(17,343,221,424)	12,564,635,242
Tổng cộng	127,588,856,666	(17,337,872,824)	110,250,983,842	123,970,856,666	(17,343,221,424)	106,627,635,242

Cổ phiếu Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Củ Chi (Mã CCI) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 04/05/2010.

Cổ phiếu Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (Mã PNT) đã niêm yết trên sàn UPCoM ngày 12/01/2017.

Cổ phiếu TCT Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (Mã DIG) đã niêm yết trên sàn HOSE ngày 19/08/2009.

Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác:

Tên đơn vị đã đầu tư	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Giá Trị	Số lượng cổ phần	Giá Trị
Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Củ Chi	372,920	16,159,866,666	372,920	16,159,866,666
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600,000	12,000,000,000	600,000	12,000,000,000

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2022

Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	133,221	1,162,500,000	133,221	1,162,500,000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông (**)	1,355,400	-	1,174,500	
Cty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	58,549	585,490,000	58,549	585,490,000
Tổng cộng:	2,520,090	29,907,856,666	2,339,190	29,907,856,666

(*) Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải đang thực hiện thủ tục giải thể.

Biến động khoản dự phòng đầu tư tài chính:

Số dự phòng đầu năm (01/01/2022)	17,343,221,424
Trích lập trong năm	2,879,482,200
Hoàn nhập trong năm	(2,884,830,800)
Số dự phòng cuối kỳ (30/09/2022)	17,337,872,824

03. Phải thu của khách hàng:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội	435,430,031	(329,624,106)	535,430,031	(160,629,009)
Phải thu khác	1,256,104,790	-	12,126,846,428	(43,336,364)
Cộng	1,691,534,821	(329,624,106)	12,662,276,459	(203,965,373)

04. Phải thu khác:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Tạm ứng cho nhân viên	43,670,000	-	-	-
Phải thu khác	116,631,315,900	-	112,565,566,131	-
Cộng	116,674,985,900	-	112,565,566,131	-

05. Hàng tồn kho:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	13,863,971	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	13,863,971	-	-	-

06. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

	Cuối kỳ		Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	863,939,611	2,666,156,913	3,436,957,705	-	93,138,819
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	3,104,178,338	3,844,829,429	3,054,546,118	-	3,894,461,649
Thuế thu nhập cá nhân	-	28,042,471	216,809,956	221,740,445	-	23,111,982
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1,555,504,501	5,759,760,124	3,881,910,812	-	3,433,353,813
Thuế môn bài	-	-	6,000,000	6,000,000	-	-
Thuế khác	-	-	320,105,678	320,105,678	-	-
Cộng	-	5,551,664,921	12,813,662,100	10,921,260,758	-	7,444,066,263

07. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	2,508,860,482	510,470,019	1,277,318,181	102,788,800	2,809,136,982	7,208,574,464
Mua trong năm	-	2,561,351,545	-	-	44,294,291	2,605,645,836
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2,508,860,482	3,071,821,564	1,277,318,181	102,788,800	2,853,431,273	9,814,220,300
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,768,809,187	485,712,904	761,885,276	102,788,800	2,329,767,338	5,448,963,505
Khấu hao trong năm	96,337,768	290,993,720	101,215,534	(18,693,738)	210,562,631	680,415,915
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1,865,146,955	776,706,624	863,100,810	84,095,062	2,540,329,969	6,129,379,420
Giá trị còn lại						

Tại ngày đầu năm	740,051,295	24,757,115,00	515,432,905	-	479,369,644	1,759,610,959
Tại ngày cuối kỳ	643,713,527	2,208,720,754	1,193,223,119	18,693,738	313,101,304	3,684,840,880

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2,965,574,320

08. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	-	-	-	763,000,000	-	763,000,000
Số dư cuối kỳ	-	-	-	763,000,000	-	763,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	-	-	-	763,000,000	-	763,000,000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	763,000,000	-	763,000,000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng: 763,000,000

09. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Nhà	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	39,867,374,709	3,230,618,321	43,097,993,030
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	39,867,374,709	3,230,618,321	43,097,993,030
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	24,114,910,353	1,033,797,719	25,148,708,072
Khấu hao trong năm	395,349,849	495,471,825	890,821,674
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	24,510,260,202	1,529,269,544	26,039,529,746
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3,635,285,192	15,501,761,998	19,137,047,190
Tại ngày cuối kỳ	15,357,114,507	1,701,348,777	17,058,463,284

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2,780,523,068

10. Tài sản dở dang dài hạn:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn:	769,099,462	769,099,462	769,099,462	769,099,462
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải	541,826,735	541,826,735	541,826,735	541,826,735
Công trình Khánh Hội Plaza	227,272,727	227,272,727	227,272,727	227,272,727
b. Xây dựng cơ bản dở dang:	30,153,813,077	26,106,945,617	25,985,833,549	25,985,833,549
Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành (3)	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688
Công trình 360-360D Bến Vân Đồn (1)	6,292,417,329	6,292,417,329	6,292,417,329	6,292,417,329
Công trình Nhà hàng Hoa 2-4-6 Đoàn Như Hải (4)	7,364,698,500	7,364,698,500	4,521,839,200	4,521,839,200
Sửa chữa, thi công, cải tạo trường Mầm Non Khánh Hội	4,046,867,460	-	2,930,662,332	2,930,662,332
Công trình khác	571,415,100	571,415,100	362,500,000	362,500,000
Tổng cộng	30,922,912,539	26,876,045,079	26,754,933,011	26,754,933,011

11. Phải trả người bán:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				1,697,236,786

Công ty Cổ Phần Quản Lý Và Vận Hành Cao Ốc Khánh Hội	696,666,484	696,666,484	138,331,192	138,331,192
Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Song Mã	19,664,000		404,591,826	404,591,826
Công ty CP Tập đoàn Capella	296,079,647			-
Các đối tượng khác	79,420,875	79,420,875	1,154,313,768	1,154,313,768
Tổng cộng	1,091,831,006	776,087,359	1,697,236,786	1,697,236,786
12. Chi phí phải trả:			Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn:				
Chi phí khác			1,931,175,594	147,368,285
Cộng			1,931,175,594	147,368,285
13. Doanh thu chưa thực hiện:			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:				
Doanh thu cho thuê mặt bằng			3,818,184	1,584,349
b. Dài hạn:			-	-
c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng:			-	-
Tổng cộng			3,818,184	1,584,349
14. Phải trả khác:			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:				
Tiền bảo trì CCKH2 - Căn hộ		240,031,652	240,031,652	240,031,652
Tiền bảo trì CCKH2 - Văn phòng		73,510,684	73,510,684	73,510,684
Tiền bảo trì CC KH3		325,730,698	325,730,698	325,730,698
Cổ tức, lợi nhuận phải trả		3,870,900	3,870,900	3,870,900
Các khoản phải trả, phải nộp khác		20,505,467,262	14,175,870,330	14,175,870,330
Cộng		21,148,611,196	14,819,014,264	14,819,014,264
b. Dài hạn:				
Phải trả khác		202,038,992,000	801,014,000	801,014,000
+ Công ty TNHH US TALENT INTERNATIONAL - UTI (3)		200,000,000,000		
Các khoản kỳ quỹ, kỳ cược		2,038,992,000	801,014,000	801,014,000
Cộng		202,038,992,000	801,014,000	801,014,000
15. Vay và nợ thuê tài chính:			Cuối kỳ	Đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Trong năm	Giá trị
			Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn:	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-
16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi:			Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm			1,835,426,433	1,835,426,433
Trích lập trong kỳ			472,497,554	
Tăng khác trong kỳ				
Sử dụng trong kỳ			(537,500,000)	
Giảm khác trong kỳ				
Số dư cuối kỳ			1,770,423,987	1,835,426,433

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ khen thưởng: Thương cho CBNV trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư tại 01/01/2021	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	306,389,649,556
Số dư tại 31/12/2021	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	41,862,346,182	306,389,649,556
Số dư tại 01/01/2022						
- Lãi trong năm nay					24,927,962,937	24,927,962,937
- Trích lập các quỹ					(472,497,554)	(472,497,554)
Số dư tại 30/09/2022	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	66,317,811,565	330,845,114,939

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

	Cuối kỳ	Đầu năm
Vốn góp của Nhà nước	-	-
Vốn góp của các nhà đầu tư	139,587,790,000	139,587,790,000
Cổ phiếu quỹ	1,615,300,000	1,615,300,000
Cộng	141,203,090,000	141,203,090,000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	141,203,090,000	141,203,090,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	141,203,090,000	141,203,090,000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia:

	Năm nay	Năm trước
Cộng	-	-

d. Cổ phiếu:

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	14,120,309	14,120,309
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14,120,309	14,120,309
+ Cổ phiếu phổ thông	14,120,309	14,120,309
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	161,530	161,530
+ Cổ phiếu phổ thông	161,530	161,530
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13,958,779	13,958,779
+ Cổ phiếu phổ thông	13,958,779	13,958,779
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

- Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: Trích lập và sử dụng theo quyết định của chủ sở hữu.

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

01. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu dịch vụ giữ xe	1,424,322,350	694,279,311	3,879,708,879	2,511,660,984
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	8,294,316,686	6,095,756,377	23,305,958,613	21,704,622,406
Doanh thu nhà hàng	204,134,257		3,722,913,161	

Cộng	9,922,773,293	6,790,035,688	30,908,580,653	24,216,283,390
02. Giá vốn hàng bán	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn của dịch vụ	254,200,000	198,000,000	751,298,457	778,949,160
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	2,530,719,125	1,492,266,493	7,388,108,017	4,550,519,751
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm	334,824,391		6,005,761,197	
Cộng	3,119,743,516	1,690,266,493	14,145,167,671	5,329,468,911
03. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	996,740,819	767,633,337	3,685,436,255	3,982,420,335
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5,200,000,000		13,730,806,300	551,406,500
- Lãi các khoản đầu tư				
Doanh thu hoạt động tài chính khác				
Cộng	6,196,740,819	767,633,337	17,416,242,555	4,533,826,835
04. Chi phí tài chính	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay				
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)	1,555,591,500	(1,766,070,800)	-(5,348,600)	(445,781,918)
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)				
Chi phí tài chính khác				
Cộng	1,555,591,500	(1,766,070,800)	(5,348,600)	(445,781,918)
(*) Khoản dự phòng/ hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính xem chi tiết tại mục V.02.d.				
05. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
a. Chi phí bán hàng	121,873,468	7,831,501	517,385,016	287,393,588
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121,873,468	7,831,501	497,628,864	287,393,588
- Chi phí bằng tiền khác			19,756,152	
b. Chi phí QLDN	2,049,615,010	617,734,253	5,777,091,722	3,334,346,219
Chi phí nhân viên quản lý	1,023,566,563	448,657,963	2,839,510,024	2,007,753,361
- Chi phí vật liệu quản lý				
Chi phí đồ dùng văn phòng	13,955,113	3,168,501	40,188,456	18,519,230
Chi phí khấu hao TSCĐ	211,621,575	32,735,001	400,278,272	98,205,003
Thuế, phí và lệ phí		62,911	6,183,491	4,213,651
- Chi phí dự phòng (phải thu khó đòi)				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226,055,003	45,753,984	849,943,940	236,093,126
Chi phí bằng tiền khác	574,416,756	87,355,893	1,640,987,539	969,561,848
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN:			125,658,733	160,629,009
Dự phòng (phải thu khó đòi) (*)			125,658,733	160,629,009
Tổng cộng	2,171,488,478	625,565,754	6,420,135,471	3,782,368,816
06. Thu nhập khác	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ			5,500,000	
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,644,953,441	313,051,062	4,218,247,414	3,041,461,886
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	21,496,000			21,496,000
Thu nhập khác				
Cộng	1,666,449,441	313,051,062	4,223,747,414	3,062,957,886
07. Chi phí khác	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thanh lý TSCĐ				
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,594,785,022	443,453,420	4,004,604,052	2,826,828,857

- Các khoản bị phạt			320,105,678	67,440,370
Chi phí khác				
Cộng	1,594,785,022	443,453,420	4,324,709,730	2,894,269,227
08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	348,779,504	3,168,501	5,974,699,349	18,519,230
Thuế, phí và lệ phí	-	62,911	-	62,911
Chi phí nhân công	1,023,566,563	448,657,963	2,839,510,024	2,007,753,361
Chi phí khấu hao TSCĐ	572,576,346	462,374,102	1,571,237,589	1,342,122,306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,771,892,825	1,314,212,877	7,544,079,530	4,579,414,012
Chi phí khác bằng tiền	574,416,756	87,355,893	2,510,117,917	1,003,336,898
Chi phí dự phòng			125,658,733	160,629,009
Cộng	5,291,231,994	2,315,832,247	20,565,303,142	9,111,837,727
09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của hoạt động SXKD	9,344,355,037	6,877,505,220	27,663,906,350	20,201,646,300
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động SXKD chính	9,344,355,037	6,877,505,220	27,663,906,350	20,201,646,300
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(815,803,820)		1,587,791,643	579,234,012
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(5,200,000,000)		(13,730,806,300)	(551,406,500)
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	3,328,551,217	6,877,505,220	15,520,891,693	20,229,473,812
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	665,710,243	1,383,751,044	3,104,178,339	4,045,894,762
- Thuế TNDN được giảm theo Nghị định Chính phủ (30%)				
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	665,710,243	1,383,751,044	3,104,178,339	4,045,894,762
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
- Tài sản Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc trích trước chi phí phải trả	208,234,925		368,234,925	
	208,234,925		368,234,925	
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 3		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	8,886,879,719	5,493,754,176	24,927,962,937	16,155,751,538
Cổ phiếu đang lưu hành b.quần trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	637	394	1,786	1,157

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

01. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT trong tương lai: Không có

02. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không có

03. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường: 0 đồng

Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác: 0 đồng.

04. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường: 0 đồng

Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác: 0 đồng

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

01. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Không có các sự kiện quan trọng xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

02. Giao dịch với các bên liên quan:

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
---------------	-------------	---------------------	--------------------	-----------------------------------

Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội	Công ty Con	Phải trả tiền mượn	6,309,102,938	(7,407,632,567)
		Phải thu tiền thuê đất	50,367,594	271,984,984
		Chuyển tiền góp vốn hợp tác	-	110,325,000,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu dài Ven sông	Công ty liên kết	Thu tiền góp vốn hợp tác	-	-
		Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	6,168,190,561	19,754,040
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	6,177,881,560	-
		Nhận ký quỹ, ký cước	(990,000,000)	(7,483,000,000)
Công ty CP Tập đoàn Capella	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	11,000,000,000	55,000,000,000
		Thu tiền cho vay	-	-
		Lãi cho vay	806,465,753	3,212,876,719
		Phải thu tiền dịch vụ	-	11,438,772
Công ty TNHH US Talent International - UTI	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Nhận tiền hợp tác kinh doanh	-	(200,000,000,000)
Đào Ngọc Bảo Phương	Cổ đông lớn	Phải trả khác	-	(1,465,000,000)

03. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

04. Công cụ tài chính:

a. Quản lý rủi ro vốn:

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ. Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

b. Các chính sách kế toán chủ yếu:

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và Các phương pháp kế toán mà công ty áp dụng đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại phần Thuyết minh này.

Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ tài chính yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

c. Các loại công cụ tài chính:

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	8,100,755,419	48,508,430,565
Phải thu khách hàng và phải thu khác	118,366,520,721	125,227,842,590
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Tổng cộng	126,467,276,140	173,736,273,155
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	-	-
Phải trả người bán và phải trả khác	22,240,442,202	16,516,251,050
Chi phí phải trả	1,931,175,594	147,368,285
Tổng cộng	24,171,617,796	16,663,619,335

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30/09/2022. Tuy nhiên, Công ty ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn còn lại theo hợp đồng đối với công nợ tài chính phi phải sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày đáo hạn sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối năm tài chính. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại ngày 30/09/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	-	-	-

Phải trả người bán	1,091,831,006	-	1,091,831,006
Phải trả, phải nộp khác	21,148,611,196	202,038,992,000	223,187,603,196
Chi phí phải trả	1,931,175,594		1,931,175,594
Tổng cộng	24,171,617,796	202,038,992,000	226,210,609,796
Tại ngày 01/01/2022			
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1,697,236,786	-	1,697,236,786
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	11,902,761,352	801,014,000	12,703,775,352
Tổng cộng	13,599,998,138	801,014,000	14,401,012,138

Ban Tổng giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản là thấp và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

05. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh Bất động sản và doanh thu chủ yếu là từ hoạt động này. Đồng thời các dự án tạo ra doanh thu của Công ty đều tọa lạc tại TP. Hồ Chí Minh. Do đó, Công ty tin tưởng rằng việc trình bày thông tin kinh doanh theo bộ phận là không cần thiết.

Kết quả kinh theo bộ phận được trình bày khi hợp nhất Báo cáo tài chính trong Tập đoàn.

06. Thông tin so sánh (những thay đổi về thông tin trong báo cáo tài chính của các niên độ kế toán trước):

Bảng kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Quý 3		Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (+/-)
	Năm 2022	Năm 2021		
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	9,922,773,293	6,790,035,688	3,132,737,605	46.14
Giá vốn hàng bán	3,119,743,516	1,690,266,493	1,429,477,023	84.57
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	6,803,029,777	5,099,769,195	1,703,260,582	33.40
Doanh thu hoạt động tài chính	6,196,740,819	767,633,337	5,429,107,482	707.25
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9,344,355,037	6,877,505,220	2,466,849,817	35.87
Lợi nhuận sau thuế TNDN	8,886,879,719	5,493,754,176	3,393,125,543	61.76

07. Thông tin về hoạt động liên tục:

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động kinh doanh của mình.

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng



Lập, ngày 26 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

Thân Thị Thu Thảo