

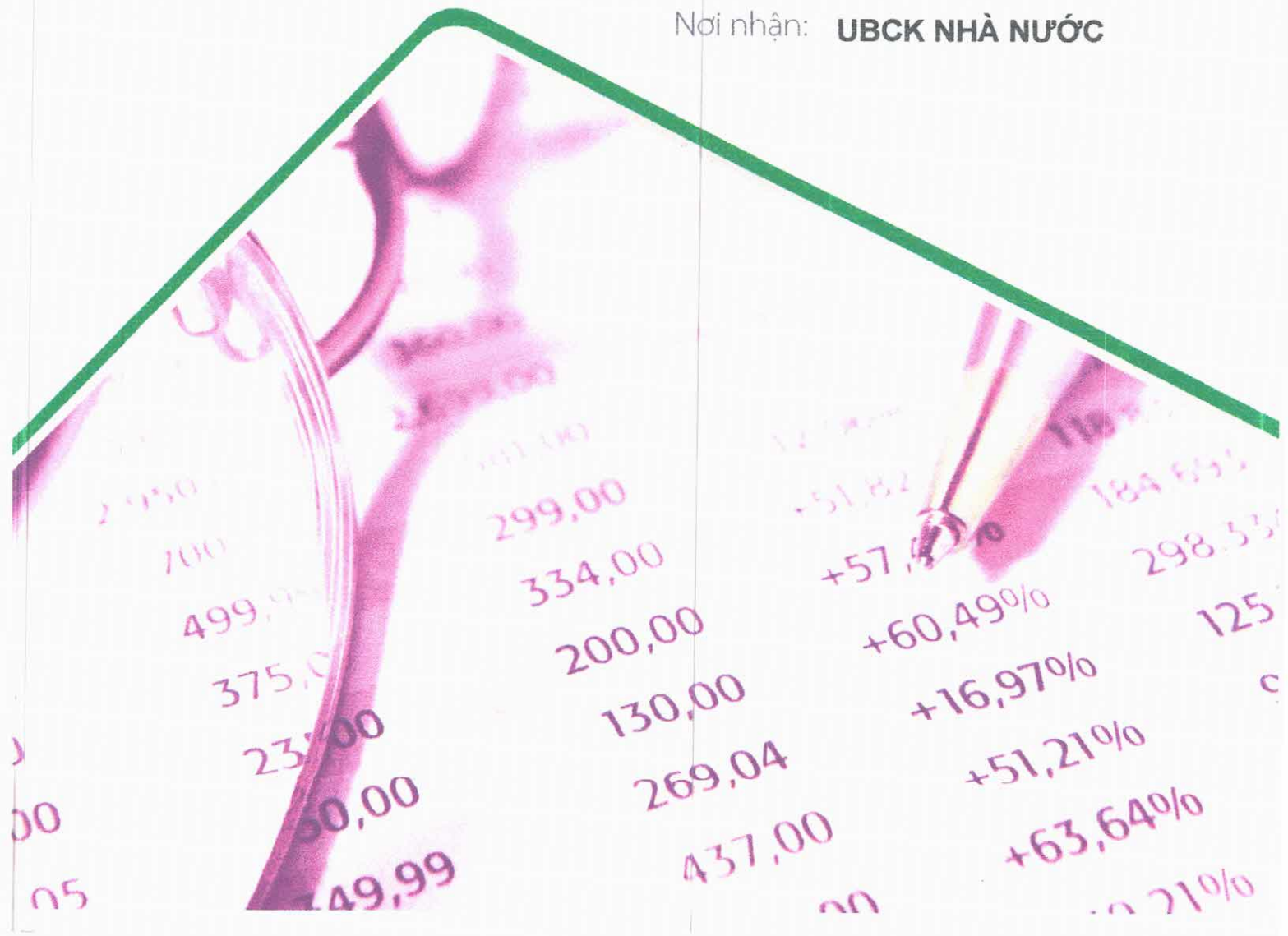


**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4/2022

Nơi nhận: **UBCK NHÀ NƯỚC**



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		859,597,330,581	420,388,375,754
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	71,376,897,834	271,655,272,134
	1. Tiền	111		71,376,897,834	655,272,134
	2. Các khoản tương đương tiền	112		-	271,000,000,000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	8,800,000,000
	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	8,800,000,000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		787,863,680,299	139,475,961,478
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2,243,257,548	12,673,052,959
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	406,566,561,256	121,681,840,845
	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13,000,000,000	-
	4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	366,383,485,601	5,325,033,047
	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	(329,624,106)	(203,965,373)
IV.	Hàng tồn kho	140		16,800,000	131,732,773
	1. Hàng tồn kho	141		16,800,000	131,732,773
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		339,952,448	325,409,369
	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	319,441,442	310,113,178
	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,910,270	4,695,455
	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		10,600,736	10,600,736
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		695,643,309,330	114,828,483,890
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		200,000,000,000	-
	1. Phải thu dài hạn khác	216		200,000,000,000	-
I.	Tài sản cố định	220		10,702,970,755	9,422,809,622
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	10,639,490,755	9,422,809,622
	- Nguyên giá	222		26,889,486,526	23,974,665,890
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16,249,995,771)	(14,551,856,268)
	2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	63,480,000	-
	- Nguyên giá	228		909,620,000	846,140,000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(846,140,000)	(846,140,000)
II.	Bất động sản đầu tư	230	V.8	16,761,522,726	17,949,284,958
	- Nguyên giá	231		43,097,993,030	43,097,993,030
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26,336,470,304)	(25,148,708,072)
III.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	32,874,055,136	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		32,104,955,674	25,985,833,549
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	434,748,832,792	60,650,007,290
	1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		420,884,301,450	48,085,372,048
	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		(16,043,325,324)	(17,343,221,424)
V.	Tài sản dài hạn khác	260		555,927,921	51,449,009
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	97,680,014	51,449,009
	2. Phải thu dài hạn của khách hàng	262		458,247,907	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1,555,240,639,911	535,216,859,644



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		1,214,877,903,472	226,543,792,364
I.	Nợ ngắn hạn	310		1,015,313,911,472	225,742,778,364
1.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	8,507,056,563	1,697,236,786
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	450,425,577,568	200,255,936,677
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	7,103,440,070	7,593,249,404
4.	Phải trả người lao động	314		250,000,000	384,575,306
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	2,310,210,810	147,368,285
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12,318,185	1,584,349
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	254,926,967,800	13,720,484,635
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	290,000,000,000	
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
8.	Quý khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	1,778,340,476	1,942,342,922
II.	Nợ dài hạn	330		199,563,992,000	801,014,000
1.	Phải trả dài hạn khác	337	V.16	199,563,992,000	801,014,000
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		340,362,736,439	308,673,067,280
I.	Vốn chủ sở hữu	410	V.18	340,362,736,439	308,673,067,280
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		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)
3.	Quý hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
3.	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75,835,433,065	44,145,763,906
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43,673,266,352	19,872,046,054
	- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		32,162,166,713	24,273,717,852
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1,555,240,639,911	535,216,859,644

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ngô Thị Liên Kiều



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12,298,779,010	7,932,278,509	43,207,359,663	37,613,787,900
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	51,096,775
3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		12,298,779,010	7,932,278,509	43,207,359,663	37,562,691,125
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,646,588,955	2,976,457,576	17,377,235,765	11,894,387,232
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9,652,190,055	4,955,820,933	25,830,123,898	25,668,303,893
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,294,930,988	1,185,762,611	21,860,356,376	6,914,538,606
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	9,110,520,994	(1,398,425,300)	9,105,172,394	(1,844,207,218)
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7,424,794,521	-	7,424,794,521	486,518,082
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		371,066,565	1,045,447,112	9,147,509,402	1,045,447,112
9.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	72,334,144	180,467,119	593,389,160	467,860,707
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	2,844,323,091	1,990,766,639	9,047,190,421	7,367,129,914
11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		2,291,009,379	6,414,222,198	38,092,237,700	27,637,506,208
12.	Thu nhập khác	31	VI.6	1,690,176,760	1,370,317,196	5,913,924,174	4,433,278,804
13.	Chi phí khác	32	VI.7	1,779,473,775	621,340,042	6,101,077,999	3,515,609,269
14.	Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(89,297,015)	748,977,154	(187,153,825)	917,669,535
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,201,712,364	7,163,199,353	37,905,083,875	28,555,175,743
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	493,245,354	903,066,135	6,201,165,070	3,887,048,592
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(90,012,982)		(458,247,907)	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1,798,479,992	6,260,133,218	32,162,166,712	24,668,127,151
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	62		1,798,479,992	6,260,133,218	32,162,166,712	24,668,127,151
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	63					
21.	Lãi/ lỗ cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	129	448	1,678	1,767
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	129	448	1,678	1,767

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng

Tp. HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngô Thị Liên Kiều



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		308,128,985,131	34,672,408,934
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(304,678,284,129)	(132,749,429,130)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5,309,018,953)	(6,206,776,310)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(464,490,685)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4,037,757,902)	(1,695,139,011)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		245,454,823,375	647,136,928,687
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(348,952,785,647)	(447,922,950,640)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(109,394,038,125)	92,770,551,845
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		(6,411,817,125)	(7,944,562,382)
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 các đơn vị khác	23		(1,335,651,934,413)	(453,800,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,324,651,934,413	424,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(377,385,521,857)	(12,636,000,000)
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		13,913,002,807	2,333,263,868
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(380,884,336,175)	(47,547,298,514)
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 chi trả 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		660,000,000,000	184,000,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(370,000,000,000)	(184,000,000,000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		290,000,000,000	
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(200,278,374,300)	45,223,253,331
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		271,655,272,134	3,432,018,803
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.1	71,376,897,834	48,655,272,134

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng

Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngô Thị Liên Kiều

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Trước đây, Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội là một doanh nghiệp Nhà nước với tên gọi là Công ty XNK Khánh Hội. Đến ngày 07/3/2001 Công ty XNK Khánh Hội được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt cho phép được chuyển đổi thành công ty cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội. Công ty Cổ phần XNK Khánh Hội được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000344 ngày 23/3/2001 của Sở Kế hoạch và Đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 1 ngày 10/5/2001, giấy chứng nhận thay đổi lần 2 ngày 01/8/2001 và giấy chứng nhận thay đổi lần 3 ngày 05/3/2002, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 24 ngày 19 tháng 05 năm 2015 đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 25 ngày 04 tháng 10 năm 2017, và giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần thứ 26 ngày 22 tháng 05 năm 2020. Công ty đã được niêm yết trên sàn HOSE; 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 (Lý do: Hủy niêm yết tự nguyện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 85/NQ.ĐHĐCĐ.KHA ngày 01/12/2017). 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: **141,203,090,000**

Trụ sở chính: **360A Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP. 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 Đầu tư và Dịch vụ, thương mại, dịch vụ, cho thuê văn phòng, nhà ở và kinh doanh bất động sản, giáo dục mầm non.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

5.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	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, Tp. HCM Giấy chứng nhận ĐKKD số 4104009719 ngày 07/05/2009. Vốn điều lệ: 16.000.000.000 VNĐ	Giáo dục	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, Tp. HCM Giấy chứng nhận ĐKKD số 0316596445 ngày 19/11/2020. Vốn điều lệ: 30.000.000.000 VNĐ	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%

5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	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 Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ	Chế biến thực phẩm	20.00%	20.00%

Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông 360D Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, Tp.HCM Vốn điều lệ: 40.200.000.000 VNĐ	Thương mại, dịch vụ	33.72%	33.72%
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------	--------	--------

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

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 hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

3. Hình thức kế toán áp dụng

Các Công ty trong Tập đoàn sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con. Vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thuần phân phối cho các chủ sở hữu không có quyền kiểm soát, được thể hiện riêng.

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo nguyên tắc giá gốc ngoại trừ việc đánh giá lại các tài sản dài hạn.

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất bao gồm các kết quả hoạt động của các Công ty con.

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

Các công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con sẽ được đưa vào Báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày mua, là ngày công ty mẹ thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con bị thanh lý được đưa vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho tới ngày thanh lý.

Chênh lệch giữa chi phí đầu tư và phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và 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.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết, liên doanh sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con

Các Công ty được xem là công ty con của công ty khi công ty nắm quyền kiểm soát tại các công ty này. Quyền kiểm soát được xác lập khi công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết ở công ty con để có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty đó.

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo phương pháp giá gốc được qui định trong Chuẩn mực kế toán số 25 - Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con. Dự phòng giảm giá trị đầu tư được lập theo ý kiến của Ban Giám đốc khi các khoản giảm giá trị này không phải là tạm thời. Dự phòng được hoàn nhập với điều kiện giá trị ghi sổ sau hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nếu như dự phòng chưa được ghi nhận.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận dưới các hình thức Tập đoàn đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng (+) các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có), như: Chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư:

Khoản đầu tư mà Tập đoàn nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ được ghi nhận trên báo cáo tài chính của bên được đầu tư.

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư nếu công ty này là công ty mẹ, và là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con.

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Tập đoàn và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Công cụ, dụng cụ; hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí tư vấn thiết kế và các chi phí khác liên quan đến dự án.

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

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

7 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

7 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	07 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm
Phần mềm máy vi tính	03 - 05 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Tập đoàn không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Tập đoàn đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm
Quyền sử dụng đất	02 - 50 năm
Nhà và quyền sử dụng đất	40 - 50 năm

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Tập đoàn bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ; chi phí sửa chữa tài sản cố định.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Chi phí trả trước ngắn hạn

Chi phí trả trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá không quá 12 tháng.

Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm: chi phí công cụ dụng cụ được thể hiện theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 1 năm đến 3 năm.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: bao gồm tiền điện, tiền nước và các chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Vốn khác của chủ sở hữu: được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản nhận được do biếu, tặng, sau khi trừ đi thuế phải nộp liên quan đến các tài sản này.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành 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.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ; các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quý khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền	71,376,897,834	271,655,272,134
Tiền mặt	71,376,897,834	655,272,134
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		271,000,000,000
Các khoản tương đương tiền	-	271,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	271,000,000,000
Cộng	71,376,897,834	542,655,272,134

2. Các khoản đầu tư tài chính

2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ	Đầu năm
Ngắn hạn	-	8,800,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn (từ 3 tháng đến 12 tháng)	-	8,800,000,000
Dài hạn	-	-
Cộng	-	8,800,000,000

2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	30,000,000,000	33,307,882,921	30,000,000,000	31,570,221,781
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	395,859,420,000	387,576,418,529	18,063,000,000	16,515,150,267
Cộng	425,859,420,000	420,884,301,450	48,063,000,000	48,085,372,048

Đầu tư vào đơn vị khác (Xem thuyết minh trang 23)

3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Khách hàng trong nước	2,243,257,548	(329,624,106)	12,673,052,959	(160,629,009)
Công ty CP DV CSSK và Giải trí Khánh Hội	435,430,031	(329,624,106)	535,430,031	(160,629,009)
Đối tượng khác	1,807,827,517		12,137,622,928	

Cộng	2,243,257,548	(329,624,106)	12,673,052,959	(160,629,009)
4. Trả trước cho người bán	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	406,566,561,256	-	121,681,840,845	-
Cộng	406,566,561,256	-	121,681,840,845	-
5. Phải thu khác	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	366,383,485,601	-	5,325,033,047	-
Tạm ứng	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
Lãi tiền gửi ngân hàng	-	-	3,027,278,353	-
Phải thu khác	364,383,485,601	-	297,754,694	-
Cộng	366,383,485,601	-	5,325,033,047	-

6. Tài sản cố định hữu hình (Xem thuyết minh trang 24)

7. Tài sản cố định vô hình

	Thiết kế web	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	53,140,000	793,000,000	846,140,000
Mua trong kỳ	63,480,000	-	-
Số dư cuối kỳ	116,620,000	793,000,000	909,620,000
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	53,140,000	793,000,000	846,140,000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư cuối kỳ	53,140,000	793,000,000	846,140,000
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối kỳ	63,480,000	-	63,480,000

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 846.140.000 VND.

8. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	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	527,133,132	660,629,100	1,187,762,232
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	24,642,043,485	1,694,426,819	26,336,470,304
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	15,752,464,356	2,196,820,602	17,949,284,958

Số dư cuối kỳ	15,225,331,224	1,536,191,502	16,761,522,726	
* Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê: 2.780.523.068 VND.				
9. Tài sản dở dang dài hạn	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	769,099,462	-	769,099,462	-
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải	541,826,735	-	541,826,735	-
Công trình Khánh Hội Plaza	227,272,727	-	227,272,727	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	32,104,955,674	-	25,985,833,549	-
Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành, Q.4	11,878,414,688	-	11,878,414,688	-
Công trình 360-360D Bến Vân Đồn (1)	7,187,962,329	-	6,292,417,329	-
Nhà hàng Jade 2-4-6 Đoàn Như Hải	6,873,718,600	-	4,521,839,200	-
Cải tạo trường Mầm Non Khánh Hội và Mầm Non Hatha	5,929,905,057	-	2,930,662,332	-
Công trình khác	234,955,000	-	362,500,000	-
Cộng	32,874,055,136	-	26,754,933,011	-
10. Chi phí trả trước			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Chi phí trả trước ngắn hạn			319,441,442	310,113,178
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ			319,441,442	310,113,178
b. Chi phí trả trước dài hạn			97,680,014	51,449,009
Chi phí trả trước chờ phân bổ			97,680,014	51,449,009
Cộng			417,121,456	361,562,187
11. Vay và nợ thuê tài chính		Cuối kỳ	Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	290,000,000,000	290,000,000,000	-	36,000,000,000
Cộng	290,000,000,000	290,000,000,000	-	36,000,000,000
12. Phải trả người bán		Cuối kỳ	Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	8,507,056,563	8,507,056,563	1,697,236,786	1,697,236,786
Công ty Cổ Phần Quản Lý Và Vận Hành Cao Ốc Khánh Hội	196,801,094	196,801,094	138,331,192	138,331,192
Đối tượng khác	8,310,255,469	8,310,255,469	1,558,905,594	1,558,905,594
Cộng	8,507,056,563	8,507,056,563	1,697,236,786	1,697,236,786
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			Cuối kỳ	Đầu năm
Khách hàng trong nước			450,425,577,568	200,255,936,677
Khách hàng nước ngoài			-	-
Cộng			450,425,577,568	200,255,936,677
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		Cuối kỳ	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Phải nộp				Đầu năm

Thuế giá trị gia tăng	359,568,042	4,216,712,414	4,483,141,637	93,138,819
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6,201,165,070	6,151,532,850	3,988,125,682	4,037,757,902
Thuế thu nhập cá nhân	45,971,517	288,341,088	271,368,441	28,998,870
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	496,735,441	5,029,014,423	7,965,632,795	3,433,353,813
Các loại thuế khác	-	418,541,377	418,541,377	-
Cộng	7,103,440,070	16,104,142,152	17,126,809,932	7,593,249,404
b. Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	9,910,270		5,214,815	4,695,455
Thuế TNDN nộp dư của năm 2021	10,600,736			10,600,736
Thuế môn bài năm 2022		3,000,000	3,000,000	
Cộng	20,511,006	-	5,214,815	15,296,191
15. Chi phí phải trả ngắn hạn			Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí khác			2,310,210,810	147,368,285
Cộng			2,310,210,810	147,368,285
16. Phải trả khác			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn				
Tiền bảo trì CCKH2 - Căn hộ			240,031,652	240,031,652
Tiền bảo trì CCKH2 - Văn phòng			73,510,684	73,510,684
Tiền bảo trì CC KH3			325,730,698	
Cổ tức phải trả			3,870,900	3,870,900
Các khoản phải trả, phải nộp khác			254,283,823,866	13,403,071,399
Cộng			254,926,967,800	13,720,484,635
b. Dài hạn				
Nhận ký quỹ, ký cược			199,563,992,000	801,014,000
Cộng			199,563,992,000	801,014,000
17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi			Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm			1,942,342,922	1,942,342,922
Trích lập trong kỳ			472,497,554	-
Tặng khác trong kỳ			-	-
Sử dụng trong kỳ			(636,500,000)	-
Giảm khác trong kỳ				-
Số dư cuối năm			1,778,340,476	1,942,342,922
18. Vốn chủ sở hữu				
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (Xem thuyết minh trang 25)				
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			Cuối kỳ	Đầu năm
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
* Số lượng cổ phiếu quỹ			161,530	161,530
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia lợi nhuận			Năm nay	Năm trước

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	141,203,090,000	141,203,090,000
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 năm	141,203,090,000	141,203,090,000
Lợi nhuận đã chia	-	-

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 được phát hành và góp vốn	14,120,309	14,120,309
<i>Cổ phiếu thường</i>	14,120,309	14,120,309
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	161,530	161,530
<i>Cổ phiếu thường</i>	161,530	161,530
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13,958,779	13,958,779
<i>Cổ phiếu thường</i>	13,958,779	13,958,779
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,650,244,522	1,039,039,978	9,252,866,562	3,550,700,963
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10,648,534,488	6,893,238,531	33,954,493,101	28,597,860,937
Doanh thu giáo dục mầm non	-	-	-	5,465,226,000
Cộng	12,298,779,010	7,932,278,509	43,207,359,663	37,613,787,900

2. Giá vốn hàng bán

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	368,868,188	1,077,190,737	7,126,371,842	1,856,139,897
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	2,099,985,976	1,639,671,904	9,490,072,398	6,190,191,655
Giá vốn dịch vụ giáo dục mầm non	177,734,791	259,594,935	760,791,525	3,848,055,680
Cộng	2,646,588,955	2,976,457,576	17,377,235,765	11,894,387,232

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,041,642,588	841,701,828	3,969,322,437	5,671,225,463
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,253,288,400	-	839,094,700	551,406,500
Doanh thu tài chính khác	-	344,060,783	17,051,939,239	691,906,643
Cộng	4,294,930,988	1,185,762,611	21,860,356,376	6,914,538,606

4. Chi phí tài chính

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước

Lãi tiền vay	7,424,794,521	-	7,424,794,521	486,518,082
Dự phòng tổn thất đầu tư Dự phòng tổn thất đầu tư	(1,299,896,100)	(1,398,425,300)	(1,299,896,100)	(2,330,725,300)
Chi phí tài chính khác	2,985,622,573	-	2,980,273,973	-
Cộng	9,110,520,994	(1,398,425,300)	9,105,172,394	(1,844,207,218)
5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp				
	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72,334,144	141,567,119	593,389,160	428,960,707
Chi phí bằng tiền khác	-	38,900,000	-	38,900,000
Cộng	72,334,144	180,467,119	593,389,160	467,860,707
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	1,885,277,816	1,015,599,631	4,804,946,027	4,207,676,172
Chi phí đồ dùng văn phòng	9,922,006	8,820,501	53,048,780	51,779,278
Chi phí khấu hao TSCĐ	221,605,292	34,918,337	621,883,564	143,343,696
Thuế, phí, lệ phí	101,288,802	67,632,989	312,011,663	315,894,533
Chi phí dự phòng	-	-	125,658,733	160,629,009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156,285,553	266,900,880	1,012,030,193	708,854,148
Chi phí bằng tiền khác	469,943,622	596,894,301	2,117,611,461	1,778,953,078
Cộng	2,844,323,091	1,990,766,639	9,047,190,421	7,367,129,914
6. Thu nhập khác				
	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,668,680,760	1,021,254,196	5,908,424,174	4,056,017,291
Thanh lý CCDC	-	-	-	-
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	21,496,000	349,062,000	-	370,558,000
Thu nhập khác	-	1,000	5,500,000	6,703,513
Cộng	1,690,176,760	1,370,317,196	5,913,924,174	4,433,278,804
7. Chi phí khác				
	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,779,473,775	621,340,042	5,690,972,321	3,448,137,411
Các khoản bị phạt	-	-	410,105,678	67,471,858
Chi phí khác	-	-	-	-
Cộng	1,779,473,775	621,340,042	6,101,077,999	3,515,609,269
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố				
	Quý 4		Lũy kế	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113,590,194	859,632,487	6,167,336,711	1,633,608,886
Chi phí nhân công	1,826,971,514	1,015,599,631	-	5,532,565,138

Chi phí sản xuất chung	-	50,544,891	4,667,073,538	96,514,625
Chi phí khấu hao tài sản cố định	759,846,300	667,860,676	2,914,140,623	2,678,437,647
Chi phí thuế, phí, lệ phí	101,288,802	67,632,989	312,011,663	119,422,370
Chi phí dự phòng	-	-	125,658,733	160,629,009
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,233,299,456	1,784,671,230	10,580,549,955	7,423,102,590
Chi phí khác bằng tiền	528,249,924	701,749,430	2,251,044,124	2,085,097,588
Cộng	5,563,246,190	5,147,691,334	27,017,815,346	19,729,377,853
	(0)	-	0	-
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4	Lũy kế		
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,201,712,364	7,163,199,353	37,905,083,875	28,555,175,743
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 10 % (*)	-	-	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20 %	493,245,354	903,066,135	6,201,165,070	3,887,048,592
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	493,245,354	903,066,135	6,201,165,070	3,887,048,592
<i>(*) Cty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội được hưởng ưu đãi về thuế suất TNDN là 10%.</i>				
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			Cuối kỳ	Đầu năm
Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại			(458,247,907)	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			(458,247,907)	-
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 4	Lũy kế		
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1,798,479,992	6,260,133,218	32,162,166,712	24,668,127,151
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
Lãi/ Lỗ cơ bản trên cổ phiếu	129	448	1,678	1,767
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 4	Lũy kế		
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1,798,479,992	6,260,133,218	32,162,166,712	24,668,127,151
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1,798,479,992	6,260,133,218	32,162,166,712	24,668,127,151
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	129	448	1,678	1,767

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường		660,000,000,000	184,000,000,000
- Tiền thu từ đi vay dưới hình thức khác		-	-
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		Cuối kỳ	Đầu năm
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường		(370,000,000,000)	184,000,000,000
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác		-	-

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Thông tin về 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 CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	8,036,742,773	1,380,034,215
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	8,610,398,226	-
		Nhận ký quỹ, ký cược	(990,000,000)	(7,483,000,000)
Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty CP Tập đoàn Capella	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn		-
		Thu tiền cho vay	80,000,000,000	-
		Lãi cho vay	70,027,397	4,343,178,088
		Phải thu tiền dịch vụ	11,438,772	-
Công ty CP Capella Center	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn		-
		Thu tiền cho vay	4,000,000,000	-
		Lãi cho vay	14,958,904	180,657,533
Công ty TNHH Capella Hospitality	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	6,000,000,000	-
		Thu tiền cho vay		-
		Lãi cho vay	24,410,959	54,000,001
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Quản lý Giáo dục Văn Lang	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Nhận trả trước theo hợp đồng	-	(450,000,000,000)
		Cho vay ngắn hạn	-	63,500,000,000
Công ty CP Gia Long Group	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Thu tiền cho vay	236,500,000,000	
		Lãi cho vay	953,589,041	13,841,260,274
		Cho vay ngắn hạn	-	-
Công ty TNHH Chloe Hospitality	Đào Ngọc Bảo Phương- Người đại diện PL là Cổ đông lớn của Công ty	Thu tiền cho vay	7,000,000,000	
		Lãi cho vay	105,863,014	722,630,138
		Phải trả khác	-	(1,465,000,000)
Đào Ngọc Bảo Phương	Cổ đông lớn	Phải trả khác	-	(1,465,000,000)
Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc			12 tháng đầu năm 2022	12 tháng đầu năm 2021
Hội đồng Quản trị		Thù lao và thưởng	394,000,000	521,000,000
Ban kiểm soát		Thù lao và thưởng	94,500,000	94,500,000
Ban Tổng Giám đốc		Lương và thưởng	463,000,000	652,575,324

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Tập đoàn cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Giáo dục mầm non. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	43,207,359,663	16,616,444,240	26,590,915,423
Giáo dục mầm non	-	760,791,525	(760,791,525)
Cộng	43,207,359,663	17,377,235,765	25,830,123,898

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm tài chính kết thúc vào ngày 30/09/2021

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, Giáo dục mầm non. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh bất động sản	32,097,465,125	8,046,331,552	24,051,133,573
Giáo dục mầm non	5,465,226,000	3,848,055,680	1,617,170,320
Cộng	37,562,691,125	11,894,387,232	25,668,303,893

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

4. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

4.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Rủi ro lãi suất

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty và các công ty con cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Tập đoàn là 10.319.507.900 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ giảm khoảng 1.031.950.790 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn sẽ tăng lên khoảng 1.031.950.790 đồng Việt Nam.

Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Tập đoàn thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

4.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

4.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	290,000,000,000	-	-	290,000,000,000
Phải trả người bán	8,507,056,563	-	-	8,507,056,563
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	2,627,624,046	199,563,992,000	-	202,191,616,046
	301,134,680,609	199,563,992,000	-	500,698,672,609
Ngày 01 tháng 01 năm 2022				
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	1,697,236,786	-	-	1,697,236,786
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	464,781,521	801,014,000	-	1,265,795,521
	2,162,018,307	801,014,000	-	2,963,032,307

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 03 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem thuyết minh trang 26)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khác ngắn hạn, cho vay, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản phải trả người bán, vay và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu được xác định trên cơ sở giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Tp.HCM, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngung



Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Ngô Thị Liên Kiều



2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)
2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Đầu tư vào đơn vị khác	Cuối kỳ				Đầu năm			
	Số lượng CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Củ Chi (*)	372,920	16,159,866,666	10,628,220,000	(5,531,646,666)	372,920	16,159,866,666	9,341,646,000	(6,818,220,666)
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600,000	12,000,000,000	(**)	(9,749,524,058)	600,000	12,000,000,000	(**)	(9,749,524,058)
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận (*)	133,221	1,162,500,000	985,835,400	(176,664,600)	133,221	1,162,500,000	972,513,300	(189,986,700)
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	38,773,242	395,859,420,000	(**)	-	1,174,500	18,063,000,000	(**)	-
Công ty CP Sản BĐS Bến Thành Dực Khai (*)	58,549	585,490,000	(**)	(585,490,000)	58,549	585,490,000	(**)	(585,490,000)
Cộng	39,937,932	425,767,276,666	(16,043,325,324)	3,513,690	47,970,856,666	(17,343,221,424)		

(*) Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Thương mại Củ Chi, Công ty CP Kỹ Thuật Xây dựng Phú Nhuận trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.

(**) Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá.

6. 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	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	17,601,440,355	833,979,110	1,277,318,181	222,029,726	4,039,898,518	23,974,665,890
Mua trong năm	-	2,802,240,836	-	57,979,800	54,600,000	2,914,820,636
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	17,601,440,355	3,636,219,946	1,277,318,181	280,009,526	4,094,498,518	26,889,486,526
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9,323,679,150	733,585,624	761,885,276	222,029,726	3,510,676,492	14,551,856,268
Khấu hao trong năm	717,164,191	550,196,649	135,364,399	(18,693,738)	314,108,002	1,698,139,503
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	10,040,843,341	1,283,782,273	897,249,675	203,335,988	3,824,784,494	16,249,995,771
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	8,277,761,205	100,393,486	515,432,905	-	529,222,026	9,422,809,622
Số dư cuối năm	7,560,597,014	2,352,437,673	380,068,506	76,673,538	(314,108,002)	10,639,490,755

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.700.645.586VND

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: Không có

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có.

18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư		Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
				và phát triển	thuộc vốn chủ sở hữu			
Số dư đầu năm trước	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	-	20,804,878,298	285,332,181,672
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	24,273,717,852	24,273,717,852
- Trích lập quỹ hoạt động của HDQT và BKS 2019	-	-	-	-	-	-	(932,832,244)	(932,832,244)
Số dư cuối năm trước	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	-	44,145,763,906	308,673,067,280
Số dư đầu năm nay	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	-	44,145,763,906	308,673,067,280
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	32,162,166,712	32,162,166,712
- Trích lập quỹ hoạt động của HDQT và BKS 2021	-	-	-	-	-	-	(472,497,554)	(472,497,554)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-
	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	-	75,835,433,064	340,362,736,438



5. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý			
	31/12/2022		01/01/2022		31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính								
- Các công cụ tài chính giữ đến ngày đáo hạn	-	-	8,800,000,000	-	-	-	8,800,000,000	
- Phải thu khách hàng	2,243,257,548	(329,624,106)	12,673,052,959	(203,965,373)	1,913,633,442	12,512,423,950	2,983,941,989	
- Phải thu khác	-	-	3,027,278,353	-	-	-	-	
- Tiền và các khoản tương đương tiền	71,376,897,834	-	271,655,272,134	-	71,376,897,834	271,655,272,134	-	
TỔNG CỘNG	73,620,155,382	(329,624,106)	296,155,603,446	(203,965,373)	73,290,531,276	295,951,638,073		
Nợ phải trả tài chính								
- Vay và nợ	290,000,000,000	-	-	-	290,000,000,000	-	-	
- Phải trả người bán	8,507,056,563	-	1,697,236,786	-	8,507,056,563	1,697,236,786	-	
- Chi phí phải trả	2,310,210,810	-	147,368,285	-	2,310,210,810	147,368,285	-	
- Phải trả khác	199,881,405,236	-	1,118,427,236	-	199,881,405,236	909,154,175	-	
TỔNG CỘNG	500,698,672,609	-	2,963,032,307	-	500,698,672,609	2,753,759,246		

