

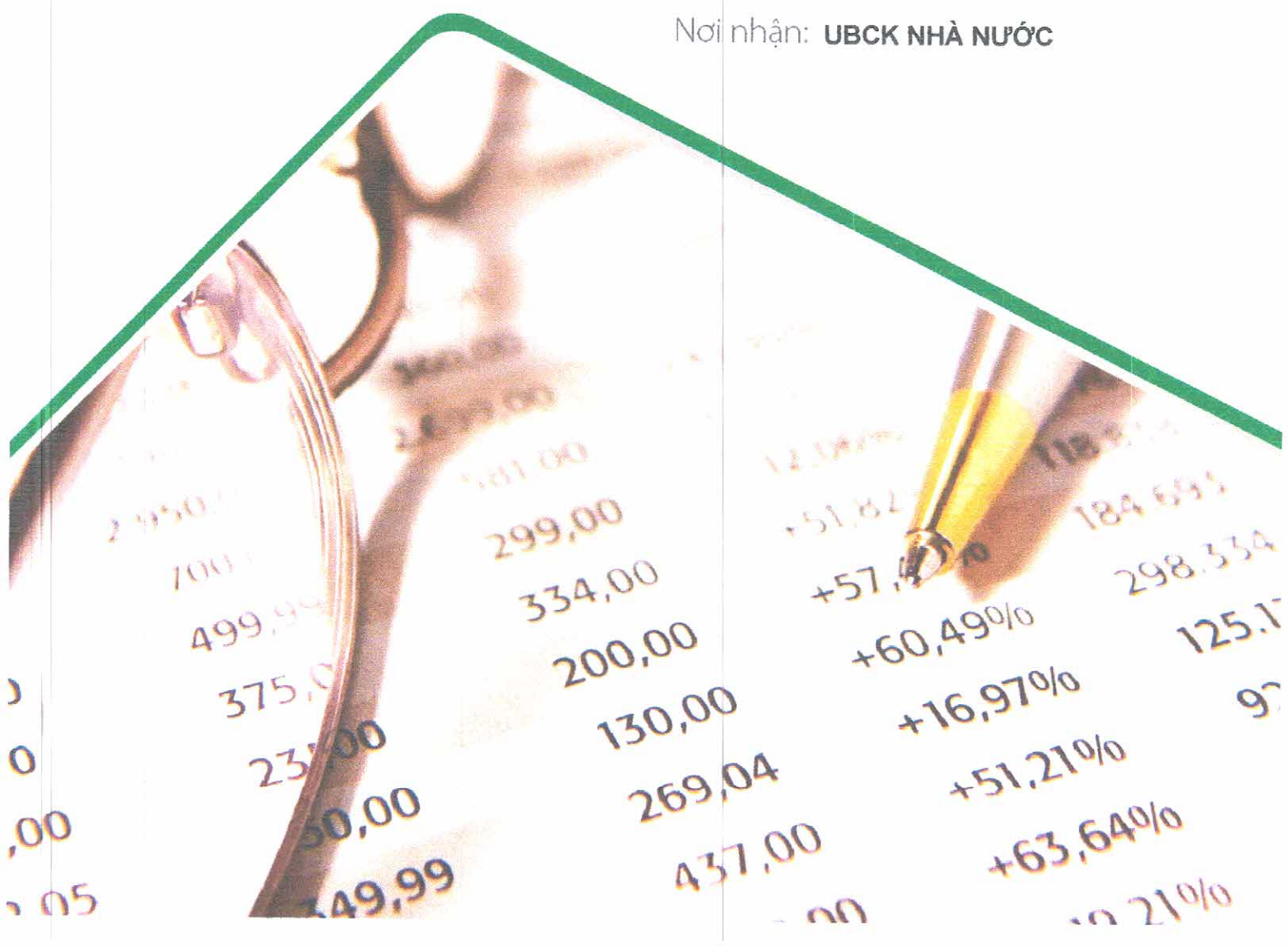


**CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**

# **Báo cáo tài chính**

## **Quý 4/2022**

Nơi nhận: **UBCK NHÀ NƯỚC**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>121,536,641,657</b>	<b>180,473,854,578</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>5,478,974,501</b>	<b>48,508,430,565</b>
1. Tiền	111		5,478,974,501	508,430,565
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	48,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>115,721,425,714</b>	<b>131,523,578,062</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	2,226,713,548	12,662,276,459
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5,511,459,868	6,499,700,845
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13,000,000,000	
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	95,312,876,404	112,565,566,131
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-329,624,106	(203,965,373)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.05</b>	<b>16,800,000</b>	<b>131,732,773</b>
1. Hàng tồn kho	141		16,800,000	131,732,773
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>319,441,442</b>	<b>310,113,178</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	319,441,442	310,113,178
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>739,624,301,854</b>	<b>153,114,674,291</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>200,000,000,000</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	200,000,000,000	
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3,708,844,729</b>	<b>1,759,610,959</b>
1. TSCĐ hữu hình	221	V.07	3,708,844,729	1,759,610,959
- Nguyên giá	222		10,123,395,100	7,208,574,464
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-6,414,550,371	(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)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.09</b>	<b>16,761,522,726</b>	<b>17,949,284,958</b>
- 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)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	<b>32,874,055,136</b>	<b>26,754,933,011</b>
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
<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.02</b>	<b>485,723,951,342</b>	<b>106,627,635,242</b>
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		425,859,420,000	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		(16,043,325,324)	(17,343,221,424)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>555,927,921</b>	<b>23,210,121</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	97,680,014	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.6	458,247,907	23,210,121
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>861,160,943,511</b>	<b>333,588,528,869</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>528,159,127,931</b>	<b>27,198,879,313</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>328,595,135,931</b>	<b>26,397,865,313</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	8,426,327,273	1,697,236,786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		329,039,518	68,593,627
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	4,312,010,001	7,444,066,263
4. Phải trả người lao động	314		250,000,000	384,575,306
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	2,310,210,810	147,368,285
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	12,318,185	1,584,349
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	21,283,806,157	14,819,014,264
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	290,000,000,000	
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1,671,423,987	1,835,426,433
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>199,563,992,000</b>	<b>801,014,000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	199,563,992,000	801,014,000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>333,001,815,580</b>	<b>306,389,649,556</b>
<b>I. Vốn Chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>333,001,815,580</b>	<b>306,389,649,556</b>
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		68,474,512,206	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		27,084,663,578	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>861,160,943,511</b>	<b>333,588,528,869</b>

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Nưng

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Ngô Thị Liên Kiều



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	12,298,779,010	7,932,278,509	43,207,359,663	32,148,561,900
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		12,298,779,010	7,932,278,509	43,207,359,663	32,097,465,125
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	2,468,854,164	2,716,862,641	16,616,444,240	8,046,331,552
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9,829,924,846	5,215,415,868	26,590,915,423	24,051,133,573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1,479,364,308	734,049,359	18,895,606,863	5,267,876,194
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	6,130,247,021	(1,398,425,300)	6,124,898,421	(1,844,207,218)
Trong đó, chi phí lãi vay	23		7,424,794,521		7,424,794,521	486,518,082
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	72,334,144	180,467,119	593,389,160	467,860,707
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	2,637,622,387	1,761,632,287	8,541,746,660	5,256,607,515
10. Kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		2,469,085,602	5,405,791,121	30,226,488,045	25,438,748,763
11. Thu nhập khác	31	VI.06	1,690,176,760	1,370,316,196	5,913,924,174	4,433,274,082
12. Chi phí khác	32	VI.07	1,779,473,775	621,340,042	6,101,077,999	3,515,609,269
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(89,297,015)	748,976,154	(187,153,825)	917,664,813
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,379,788,587	6,154,767,276	30,039,334,220	26,356,413,576
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	309,612,354	895,978,618	3,412,918,549	3,725,584,952
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(90,012,982)	-	(458,247,907)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,160,189,215	5,258,788,658	27,084,663,578	22,630,828,624
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	155	377	1,940	1,621
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

  
Hà Thị Kim Ngân


Kế toán trưởng

  
Nguyễn Văn Ngưng



Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

  
Ngô Thị Liên Kiều

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)  
Quý 4 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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		58,128,985,131	49,425,694,690
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		-18,754,929,203	(9,580,843,843)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-5,309,018,953	(3,050,417,733)
4. Tiền lãi vay đã trả	04			(687,972,603)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-3,894,461,649	(3,837,456,817)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		236,642,794,742	5,812,022,677
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-216,498,697,231	(18,794,777,673)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>50,314,672,837</b>	<b>19,286,248,698</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-6,387,617,125	(4,872,507,551)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			727,272,727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-275,000,000,000	(429,100,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		262,000,000,000	271,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-377,796,420,000	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	256,667,308,800
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13,839,908,224	14,477,744,084
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(383,344,128,901)</b>	<b>109,399,818,060</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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		290,000,000,000	1,800,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34			(38,400,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(88,937,353,060)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>290,000,000,000</b>	<b>(125,537,353,060)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(43,029,456,064)</b>	<b>3,148,713,698</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>48,508,430,565</b>	<b>183,240,362</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.01</b>	<b>5,478,974,501</b>	<b>3,331,954,060</b>

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng

Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023  
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Ngô Thị Liên Kiều

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4 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. KỲ 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, tồn 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 (hoàn 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: VNĐ)

##### 01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	5,478,974,501	508,430,565
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	48,000,000,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5,478,974,501</b>	<b>48,508,430,565</b>

##### 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
<b>Cộng</b>	<b>46,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>46,000,000,000</b>	<b>46,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>46,000,000,000</b>

###### 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	395,859,420,000	-	395,859,420,000	18,063,000,000	-	18,063,000,000
<b>Cộng</b>	<b>425,859,420,000</b>	<b>-</b>	<b>425,859,420,000</b>	<b>48,063,000,000</b>	<b>-</b>	<b>48,063,000,000</b>

###### 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	(5,531,646,666)	10,628,220,000	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	(176,664,600)	985,835,400	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)	-
<b>Cộng</b>	<b>29,907,856,666</b>	<b>(16,043,325,324)</b>	<b>13,864,531,342</b>	<b>29,907,856,666</b>	<b>(17,343,221,424)</b>	<b>12,564,635,242</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>501,767,276,666</b>	<b>(16,043,325,324)</b>	<b>485,723,951,342</b>	<b>123,970,856,666</b>	<b>(17,343,221,424)</b>	<b>106,627,635,242</b>

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 31 tháng 12 năm 2022

Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	133,221	1,162,500,000	133,221	1,162,500,000
Cty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	58,549	585,490,000	58,549	585,490,000
<b>Tổng cộng:</b>	<b>1,164,690</b>	<b>29,907,856,666</b>	<b>1,164,690</b>	<b>29,907,856,666</b>

(\*) 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:**

<b>Số dự phòng đầu năm (01/01/2022)</b>	<b>(17,343,221,424)</b>
Trích lập trong năm	4,245,988,800
Hoàn nhập trong năm	(2,946,092,700)
<b>Số dự phòng cuối kỳ (31/12/2022)</b>	<b>(16,043,325,324)</b>

**03. Phải thu của khách hàng:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Cty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội	435,430,031	(329,624,106)	535,430,031	(160,629,009)
Phải thu khác	1,791,283,517	-	12,126,846,428	(43,336,364)
<b>Cộng</b>	<b>2,226,713,548</b>	<b>(329,624,106)</b>	<b>12,662,276,459</b>	<b>(203,965,373)</b>

**04. Phải thu khác:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn:</b>				
Tạm ứng cho nhân viên	43,670,000	-	-	-
Phải thu khác	95,269,206,404	-	112,565,566,131	-
<b>Cộng</b>	<b>95,312,876,404</b>	<b>-</b>	<b>112,565,566,131</b>	<b>-</b>

**05. Hàng tồn kho:**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	16,800,000	-	-	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>16,800,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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	-	359,568,042	4,216,712,414	4,483,141,637	-	93,138,819
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	3,412,918,549	3,844,829,429	3,363,286,329	-	3,894,461,649
Thuế thu nhập cá nhân	-	42,787,969	268,665,101	288,341,088	-	23,111,982
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	496,735,441	7,965,632,795	5,029,014,423	-	3,433,353,813
Thuế môn bài	-	-	6,000,000	6,000,000	-	-
Thuế khác	-	-	412,541,377	412,541,377	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>4,312,010,001</b>	<b>16,714,381,116</b>	<b>13,582,324,854</b>	<b>-</b>	<b>7,444,066,263</b>

**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
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2,508,860,482</b>	<b>510,470,019</b>	<b>1,277,318,181</b>	<b>102,788,800</b>	<b>2,809,136,982</b>	<b>7,208,574,464</b>
Mua trong năm	-	2,802,240,836	10,305,709	57,979,800	44,294,291	2,914,820,636
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2,508,860,482</b>	<b>3,312,710,855</b>	<b>1,287,623,890</b>	<b>160,768,600</b>	<b>2,853,431,273</b>	<b>10,123,395,100</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1,768,809,187</b>	<b>485,712,904</b>	<b>761,885,276</b>	<b>102,788,800</b>	<b>2,329,767,338</b>	<b>5,448,963,505</b>
Khấu hao trong năm	110,100,307	474,560,278	135,364,399	(18,693,738)	264,255,620	965,586,866
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,878,909,494</b>	<b>960,273,182</b>	<b>897,249,675</b>	<b>84,095,062</b>	<b>2,594,022,958</b>	<b>6,414,550,371</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>740,051,295</b>	<b>24,757,115,00</b>	<b>515,432,905</b>	<b>-</b>	<b>479,369,644</b>	<b>1,759,610,959</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>629,950,988</b>	<b>2,415,461,180</b>	<b>1,203,528,828</b>	<b>76,673,538</b>	<b>259,408,315</b>	<b>3,708,844,729</b>

- 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	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			
Tại ngày đầu năm	3,635,285,192	15,501,761,998	19,137,047,190
Tại ngày cuối kỳ	15,225,331,224	1,536,191,502	16,761,522,726

- 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
<b>a. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn:</b>	<b>769,099,462</b>	<b>769,099,462</b>	<b>769,099,462</b>	<b>769,099,462</b>
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>b. Xây dựng cơ bản dở dang:</b>	<b>32,104,955,674</b>	<b>26,175,050,617</b>	<b>25,985,833,549</b>	<b>25,985,833,549</b>
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)	7,187,962,329	7,187,962,329	6,292,417,329	6,292,417,329
Công trình Nhà hàng Hoa 2-4-6 Đoàn Như Hải (4)	6,873,718,600	6,873,718,600	4,521,839,200	4,521,839,200
Sửa chữa, thi công, cải tạo trường Mầm Non Khánh Hội	5,929,905,057		2,930,662,332	2,930,662,332
Công trình khác	234,955,000	234,955,000	362,500,000	362,500,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>32,874,055,136</b>	<b>26,944,150,079</b>	<b>26,754,933,011</b>	<b>26,754,933,011</b>

**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
<b>Ngắn hạn:</b>				<b>1,697,236,786</b>
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

Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Song Mã	123,344,000	123,344,000	404,591,826	404,591,826		
Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đầu Tư và Quản Lý	7,424,794,521	7,424,794,521	-	-		
Các đối tượng khác	681,387,658	681,387,658	1,154,313,768	1,154,313,768		
<b>Tổng cộng</b>	<b>8,426,327,273</b>	<b>8,426,327,273</b>	<b>1,697,236,786</b>	<b>1,697,236,786</b>		
<b>12. Chi phí phải trả:</b>			<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>		
Ngắn hạn:			-	-		
Chi phí khác			2,310,210,810	147,368,285		
<b>Cộng</b>			<b>2,310,210,810</b>	<b>147,368,285</b>		
<b>13. Doanh thu chưa thực hiện:</b>			<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>		
a. Ngắn hạn:			12,318,185	1,584,349		
Doanh thu cho thuê mặt bằng			12,318,185	1,584,349		
b. Dài hạn:			-	-		
c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng:			-	-		
<b>Tổng cộng</b>			<b>12,318,185</b>	<b>1,584,349</b>		
<b>14. Phải trả khác:</b>			<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>		
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	325,730,698		
Cổ tức, lợi nhuận phải trả			3,870,900	3,870,900		
Các khoản phải trả, phải nộp khác			20,640,662,223	14,175,870,330		
<b>Cộng</b>			<b>21,283,806,157</b>	<b>14,819,014,264</b>		
b. Dài hạn:						
Phải trả khác			199,563,992,000	801,014,000		
+ Công ty TNHH US TALENT INTERNATIONAL - UTI (3)			197,525,000,000			
Các khoản ký quỹ, ký cược			2,038,992,000	801,014,000		
<b>Cộng</b>			<b>199,563,992,000</b>	<b>801,014,000</b>		
<b>15. Vay và nợ thuê tài chính:</b>			<b>Cuối kỳ</b>	<b>Trong năm</b>	<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Vay ngắn hạn:	290,000,000,000	290,000,000,000	290,000,000,000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>290,000,000,000</b>	<b>290,000,000,000</b>	<b>290,000,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi:**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1,835,426,433</b>	<b>1,835,426,433</b>
Trích lập trong kỳ	472,497,554	
Tặng khác trong kỳ		-
Sử dụng trong kỳ	(636,500,000)	
Giảm khác trong kỳ	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1,671,423,987</b>	<b>1,835,426,433</b>

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

Quỹ khen thưởng: Thường cho CBNV trong công ty.

Quỹ phúc lợi: Chỉ 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

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

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	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	41,862,346,182	306,389,649,556
- Lãi trong năm nay					27,084,663,578	27,084,663,578
- 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)	-	68,474,512,206	333,001,815,580

**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
<b>Cộng</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>141,203,090,000</b>

**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:		
<b>Vốn góp đầu năm</b>	141,203,090,000	141,203,090,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối kỳ</b>	<b>141,203,090,000</b>	<b>141,203,090,000</b>

Cổ tức, lợi nhuận đã chia:

	Năm nay	Năm trước
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		(88,937,353,060)

**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 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu dịch vụ giữ xe	1,650,244,522	866,496,321	5,529,953,401	3,378,157,305
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	10,648,534,488	6,893,238,531	33,954,493,101	28,597,860,938
Doanh thu nhà hàng	-	172,543,657	3,722,913,161	172,543,657
<b>Cộng</b>	<b>12,298,779,010</b>	<b>7,932,278,509</b>	<b>43,207,359,663</b>	<b>32,148,561,900</b>

**02. Giá vốn hàng bán**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021

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

Giá vốn của dịch vụ	265,200,000	222,878,751	6,109,873,385	1,001,827,911
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 của hàng hóa, thành phẩm	103,668,188	854,311,986	1,016,498,457	854,311,986
<b>Cộng</b>	<b>2,468,854,164</b>	<b>2,716,862,641</b>	<b>16,616,444,240</b>	<b>8,046,331,552</b>

**03. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	226,075,908	734,049,359	5,164,800,563	4,716,469,694
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,253,288,400		13,730,806,300	551,406,500
- Lãi các khoản đầu tư			-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác			-	-
<b>Cộng</b>	<b>1,479,364,308</b>	<b>734,049,359</b>	<b>18,895,606,863</b>	<b>5,267,876,194</b>

**04. Chi phí tài chính**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay			7,424,794,521	486,518,082
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)	6,130,247,021	(1,398,425,300)	(1,299,896,100)	(2,330,725,300)
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)				
Chi phí tài chính khác			-	-
<b>Cộng</b>	<b>6,130,247,021</b>	<b>(1,398,425,300)</b>	<b>6,124,898,421</b>	<b>(1,844,207,218)</b>

(\*) 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 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	<b>72,334,144</b>	<b>180,467,119</b>	<b>593,389,160</b>	<b>467,860,707</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	72,334,144	141,567,119	569,963,008	428,960,707
- Chi phí bằng tiền khác	-	38,900,000	23,426,152	38,900,000
<b>b. Chi phí QLDN</b>	<b>2,637,622,387</b>	<b>1,761,632,287</b>	<b>8,416,087,927</b>	<b>5,095,978,506</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1,826,971,514	896,449,631	4,667,073,538	2,904,202,992
- Chi phí vật liệu quản lý			-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	9,922,006	5,320,501	50,892,280	23,839,731
Chi phí khấu hao TSCĐ	221,605,292	34,918,337	621,883,564	133,123,340
Thuế, phí và lệ phí		45,392,137	6,183,491	49,605,788
- Chi phí dự phòng (phải thu khó đòi)			-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109,179,953	205,537,251	959,123,893	441,630,377
Chi phí bằng tiền khác	469,943,622	574,014,430	2,110,931,161	1,543,576,278
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>125,658,733</b>	<b>160,629,009</b>
Dự phòng (phải thu khó đòi) (*)			125,658,733	160,629,009
<b>Tổng cộng</b>	<b>2,709,956,531</b>	<b>1,942,099,406</b>	<b>9,135,135,820</b>	<b>5,724,468,222</b>

**06. Thu nhập khác**

	Quý 4		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	1,668,680,760	1,021,254,196	5,908,424,174	4,020,205,688
- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	21,496,000	349,062,000		413,064,919
Thu nhập khác				3,475
<b>Cộng</b>	<b>1,690,176,760</b>	<b>1,370,316,196</b>	<b>5,913,924,174</b>	<b>4,433,274,082</b>

**07. Chi phí khác**

	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Thanh lý TSCĐ				
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				
<b>Cộng</b>	<b>1,779,473,775</b>	<b>621,340,042</b>	<b>6,101,077,999</b>	<b>3,515,609,269</b>



08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113,590,194	859,632,487	6,160,740,385	878,151,717
Thuế, phí và lệ phí	-	45,392,137	6,183,491	49,605,788
Chi phí nhân công	1,826,971,514	896,449,631	4,667,073,538	2,904,202,992
Chi phí khấu hao TSCĐ	582,111,509	464,557,438	2,153,349,098	1,806,679,744
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,186,193,856	1,771,740,724	10,527,643,654	6,351,154,736
Chi phí khác bằng tiền	469,943,622	621,189,630	2,110,931,161	1,620,375,788
Chi phí dự phòng			125,658,733	160,629,009
<b>Cộng</b>	<b>5,178,810,695</b>	<b>4,658,962,047</b>	<b>25,751,580,059</b>	<b>13,770,799,774</b>
	(0)	(0)	(0)	(0)
09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của hoạt động SXKD	2,379,788,587	6,154,767,276	30,039,334,220	26,356,413,576
<b>Lợi nhuận trước thuế của hoạt động SXKD chính</b>	<b>2,379,788,587</b>	<b>6,154,767,276</b>	<b>30,039,334,220</b>	<b>26,356,413,576</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	421,561,582	245,080,000	2,009,353,225	806,314,012
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(1,253,288,400)		(14,984,094,700)	(551,406,500)
<b>Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế</b>	<b>1,548,061,769</b>	<b>6,399,847,276</b>	<b>17,064,592,745</b>	<b>26,611,321,088</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp</b>	<b>309,612,354</b>	<b>1,279,969,455</b>	<b>3,412,918,549</b>	<b>5,322,264,218</b>
- Thuế TNDN được giảm theo Nghị định Chính phủ (30%)		383,990,837	-	1,596,679,266
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>309,612,354</b>	<b>895,978,618</b>	<b>3,412,918,549</b>	<b>3,725,584,952</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 4		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	90,012,982		458,247,907	
	<b>90,012,982</b>		<b>458,247,907</b>	
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 4		Lũy kế	
	Năm 2022	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	2,160,189,215	5,258,788,658	27,084,663,578	22,630,828,624
Cổ phiếu đang lưu hành b. quân trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>155</b>	<b>377</b>	<b>1,940</b>	<b>1,621</b>

**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 Mắm non Khánh Hội	Công ty Con	Phải trả tiền	440,897,062	(7,848,529,629)
		Phải thu tiền thuê đất	101,334,798	474,654,580

Công ty TNHH Grand Riverside Palace	Công ty Con	Chuyển tiền góp vốn hợp tác	-	110,325,000,000
		Thu tiền góp vốn hợp tác	23,000,000,000	87,325,000,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu dài 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)

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	5,478,974,501	48,508,430,565
Phải thu khách hàng và phải thu khác	97,539,589,952	125,227,842,590
Đầu tư ngắn hạn	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>103,018,564,453</b>	<b>173,736,273,155</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	290,000,000,000	-
Phải trả người bán và phải trả khác	29,710,133,430	16,516,251,050
Chi phí phải trả	2,310,210,810	147,368,285
<b>Tổng cộng</b>	<b>322,020,344,240</b>	<b>16,663,619,335</b>

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 31/12/2022. 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 phái 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 31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	290,000,000,000	-	290,000,000,000
Phải trả người bán	8,426,327,273	-	8,426,327,273
Phải trả, phải nộp khác	21,283,806,157	199,563,992,000	220,847,798,157
Chi phí phải trả	2,310,210,810	-	2,310,210,810
<b>Tổng cộng</b>	<b>322,020,344,240</b>	<b>199,563,992,000</b>	<b>521,584,336,240</b>
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>13,599,998,138</b>	<b>801,014,000</b>	<b>14,401,012,138</b>

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 4		Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (+/-)
	Năm 2022	Năm 2021		
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	12,298,779,010	7,932,278,509	4,366,500,501	55.05
Giá vốn hàng bán	2,468,854,164	2,716,862,641	(248,008,477)	(9.13)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	9,829,924,846	5,215,415,868	4,614,508,978	88.48
Doanh thu hoạt động tài chính	1,479,364,308	734,049,359	745,314,949	101.53
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2,379,788,587	6,154,767,276	(3,774,978,689)	(61.33)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	2,160,189,215	5,258,788,658	(3,098,599,443)	(58.92)

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 Ngung



Lập, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Ngô Thị Liên Kiều