

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI**  
**VÀ**  
**CÁC CÔNG TY CON**



# MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03-04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-43

---

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 1. Thông tin chung về công ty

#### Thành lập

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 tháng 3 năm 2001 và được thay đổi lần thứ 26 ngày 27 tháng 10 năm 2022 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302251673.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần

#### Hoạt động chính của Công ty

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng; Kinh doanh nhà ở; Cho thuê bến bãi; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho.)

**Tên tiếng Anh:** Khanh Hoi Investment And Services Corporation

**Tên viết tắt:** KHAHOMEX

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

#### Công ty con

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0308844327 cấp thay đổi lần thứ 01 ngày 03 tháng 02 năm 2016 với vốn điều lệ là 16.000.000.000 đồng (Mười sáu tỷ đồng), hoạt động trong lĩnh vực giáo dục.

Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH Grand Riverside Palace - được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0316596445 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 10 năm 2020 với vốn điều lệ là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

### 2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Nhóm Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

### 3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có

#### Hội đồng Quản trị

		Miễn nhiệm	Bỏ nhiệm
Bà	Ngô Thị Liên Kiều	Chủ tịch	
Bà	Thân Thị Thu Thảo	Thành viên	
Ông	Nguyễn Cao Trí	Thành viên	
Bà	Trần Thị Thùy Trang	Thành viên	22/06/2022
Ông	Trần Xuân Bách	Thành viên	22/06/2022
Ông	Trần Hải Bình	Thành viên	22/06/2022
Ông	Bùi Công Lương	Thành viên	22/06/2022
Bà	Trần Thị Thanh Thùy	Thành viên	22/06/2022

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

Bà Mai Minh Phương	Trưởng ban	
Bà Vũ Kim Liên	Thành viên	
Bà Mai Nguyễn Thanh Thảo	Thành viên	22/06/2022
Bà Vũ Thị Bích Hiền	Thành viên	22/06/2022

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bà Thân Thị Thu Thảo	Tổng Giám đốc	
Ông Quách Toàn Bình	Phó Tổng Giám đốc	10/01/2022
Ông Nguyễn Văn Ngung	Kế toán trưởng	

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là Bà Ngô Thị Liên Kiều - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

**4. Kiểm toán độc lập**

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (Moore AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**5. Cam kết của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Hội đồng Quản trị đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty cho cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Ngô Thị Liên Kiều

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Số: B0722422-HN/MOORE AISC-DN1

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và các công ty con (gọi chung là "Công ty"), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị độc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (t.t)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Đậu Nguyễn Lý Hằng****Phó Tổng Giám đốc**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 1169-2023-005-1

Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC****Đoàn Nguyễn Minh Tâm****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số : 4277-2023-005-1Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>520.014.133.330</b>	<b>420.388.375.754</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.876.897.834</b>	<b>271.655.272.134</b>
1. Tiền	111		7.876.897.834	655.272.134
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	271.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2a</b>	<b>-</b>	<b>8.800.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	8.800.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>512.065.942.388</b>	<b>139.475.961.478</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.237.490.048	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 nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	76.500.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	27.102.291.690	5.325.033.047
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(340.400.606)	(203.965.373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>16.800.000</b>	<b>131.732.773</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.800.000	131.732.773
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>54.493.108</b>	<b>325.409.369</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	33.982.102	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	V.14b	10.600.736	10.600.736
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>806.640.483.151</b>	<b>114.828.483.890</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	300.000.000.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>10.695.413.612</b>	<b>9.422.809.622</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	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 thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	55.922.857	-
- Nguyên giá	228		909.620.000	846.140.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(853.697.143)	(846.140.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</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>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>26.709.195.079</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		25.940.095.617	25.985.833.549
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>446.659.758.578</b>	<b>60.650.007.290</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		432.795.227.236	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)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.814.593.156</b>	<b>51.449.009</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	5.814.593.156	51.449.009
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.326.654.616.481</b>	<b>535.216.859.644</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>977.553.977.322</b>	<b>226.543.792.364</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>486.539.475.322</b>	<b>225.742.778.364</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	1.082.262.042	1.697.236.786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	450.419.810.068	200.255.936.677
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	8.083.938.919	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	3.292.170.610	147.368.285
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		12.318.185	1.584.349
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	21.607.135.022	13.720.484.635
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.791.840.476	1.942.342.922
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>491.014.502.000</b>	<b>801.014.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	201.014.502.000	801.014.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	290.000.000.000	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>349.100.639.159</b>	<b>308.673.067.280</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>349.100.639.159</b>	<b>308.673.067.280</b>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128.875.840.338	128.875.840.338
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(5.551.626.964)	(5.551.626.964)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		84.573.335.785	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		40.900.069.433	24.273.717.852
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.326.654.616.481</b>	<b>535.216.859.644</b>



**Ngô Thị Liên Kiều**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Văn Ngung**  
 Kế toán trưởng

**Hà Thị Kim Ngân**  
 Người lập biểu

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

KIM NGÂN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.207.359.663	37.560.691.125
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.207.359.663	37.560.691.125
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	20.434.137.788	10.684.403.133
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>22.773.221.875</b>	<b>26.876.287.992</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	21.860.356.376	6.914.538.606
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	9.105.172.394	(1.844.207.218)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.405.068.494	486.518.082
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		21.058.435.188	(343.011.248)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	593.389.160	467.860.707
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.062.836.033	7.362.773.585
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>46.930.615.852</b>	<b>27.461.388.276</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	5.913.924.174	4.428.871.645
13. Chi phí khác	32	VI.7	6.336.032.999	3.560.616.780
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(422.108.825)</b>	<b>868.254.865</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>46.508.507.027</b>	<b>28.329.643.141</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	5.608.437.594	4.055.925.289
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>40.900.069.433</b>	<b>24.273.717.852</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	62		40.900.069.433	24.273.717.852
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	63		-	-
<b>21. Lãi/lỗ cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.10</b>	<b>2.930</b>	<b>1.739</b>
<b>22. Lãi/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>71</b>	<b>VI.11</b>	<b>2.930</b>	<b>1.739</b>



**Ngô Thị Liên Kiều**  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Văn Nưng**  
 Kế toán trưởng

**Hà Thị Kim Ngân**  
 Người lập biểu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

KIM NGÂN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01		<b>46.050.259.120</b>	<b>28.329.643.141</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7; 8; 9	2.893.458.878	2.622.101.068
- Các khoản dự phòng	03	VI.4; 5	(1.163.460.867)	(2.126.759.927)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		801.921.188	(8.119.377.091)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	10.405.068.494	486.518.082
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>58.987.246.813</b>	<b>21.192.125.273</b>
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(595.773.383.051)	(124.631.491.057)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		114.932.773	(131.732.773)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		419.053.022.389	203.258.939.342
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(5.487.013.071)	(186.927.362)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(22.027.397)	(464.490.685)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(4.037.757.902)	(1.695.139.011)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(127.164.979.446)</b>	<b>97.341.283.727</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.932.562.704)	(14.515.552.878)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.170.000.000.000)	(230.800.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.102.300.000.000	424.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(363.651.420.000)	(11.088.150.267)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.670.587.850	2.785.672.749
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(426.613.394.854)</b>	<b>170.881.969.604</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

KIM NGÂN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	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	VII.2	660.000.000.000	184.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(370.000.000.000)	(184.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>290.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(263.778.374.300)</b>	<b>268.223.253.331</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>271.655.272.134</b>	<b>3.432.018.803</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.876.897.834</b>	<b>271.655.272.134</b>

**Ngô Thị Liên Kiều**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

**Nguyễn Văn Ngưng**  
Kế toán trưởng

**Hà Thị Kim Ngân**  
Người lập biểu

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng; Kinh doanh nhà ở; Cho thuê bến bãi; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho); Dịch vụ quản lý cao ốc và Giáo dục mầm non.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh xây dựng dự án kéo dài trên 12 tháng. Các hoạt động khác của Công ty có chu kỳ trong vòng 12 tháng.

**5. Cấu trúc Nhóm công ty****5.1 Danh sách các công ty Con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm 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
<b>Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội</b> 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp. HCM	Giáo dục	100%	100%
<b>Công ty TNHH Grand Riverside Palace</b> Văn phòng làm việc tầng V5 Tầng 6, Chung cư cao tầng Khánh Hội 2, số 360A Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, Tp. HCM	Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%

**5.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên và địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn</b> 179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM	Sản xuất, thương mại	20%	20%
<b>Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông</b> 360D Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, Tp.HCM	Thương mại, dịch vụ	34%	34%

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của 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**

Nhóm 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.

Nhóm 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**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền hợp nhất của doanh nghiệp.

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".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội và công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty Con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các công ty Con.

Các báo cáo tài chính của các công ty Con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty Con và Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Nhóm Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các công ty Con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty Con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty Con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua công ty Con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty Con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Nhóm Công ty đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong công ty Con**

\* Khi Nhóm Công ty tiếp tục đầu tư vào công ty Con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty Con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

\* Khi giao dịch thoái vốn không làm Nhóm Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty Con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty Con và giá trị phần tài sản thuần của công ty Con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

\* Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Nhóm Công ty mất quyền kiểm soát đối với công ty Con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty Con và giá trị phần tài sản thuần của công ty Con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua (phương pháp vốn chủ sở hữu) nếu Công ty vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

**2. 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 kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3. 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết, liên doanh được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

**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 Nhóm Công ty 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 phí 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 Nhóm Công ty 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.

**4. 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 Nhóm Công ty 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...

**5. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 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.

**6.2 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 Công ty 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 Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**6.3 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 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. 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, chi phí chuyển nhượng tài sản 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.

**8. 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.

Công ty 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 Công ty 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

05 - 50 năm

Quyền sử dụng đất

50 năm

**9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

BCC quy định lợi nhuận được hiểu là khoản tiền còn dư ra sau khi trừ đi các chi phí cho việc đầu tư, quản lý tài sản góp vốn được chuyển lại cho Nhóm Công ty.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Nhóm Công ty 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí hoạt động kinh doanh của các kỳ kế toán sau. Chi phí trả trước của Nhóm Công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 trên 12 tháng đến 36 tháng.

**11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Nhóm Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa Nhóm Công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Nhóm Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Nhóm Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**13. 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 Nhóm Công ty 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".

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm chi phí tiền điện, tiền nước, chi phí sửa chữa văn phòng, tiền thuê đất đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ước tính hợp lý dựa trên các hợp đồng, thông báo, thỏa thuận cụ thể.

**15. 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. 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 Nhóm 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.

**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 Nhóm Công ty 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.

**17. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm 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”.

**18. 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 phần 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

**19. 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.

**20. 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.

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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 Nhóm Công ty 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. Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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.

Năm 2022 Nhóm Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, vay ngắn hạn, vay dài hạn.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**23. 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 Nhóm Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ 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 Nhóm 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.

**24. 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 Nhóm Công ty. 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 Nhóm Công ty, 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**25. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>Tiền</b>	<b>7.876.897.834</b>	<b>655.272.134</b>
Tiền mặt	572.744.454	307.446.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.303.320.894	340.764.810
Tiền đang chuyển	832.486	7.061.324
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>271.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	271.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.876.897.834</b>	<b>271.655.272.134</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Xem thuyết minh trang 39-40

**3. Phải thu của khách hàng**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Khách hàng trong nước	2.237.490.048	(297.064.242)	12.673.052.959	(160.629.009)
<i>Công ty CP Dịch vụ Chăm sóc Sức khỏe và Giải trí Khánh Hội</i>	435.430.031	(286.287.742)	535.430.031	(160.629.009)
<i>Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông</i>	1.380.034.215	-	10.983.413.193	-
<i>Đối tượng khác</i>	422.025.802	(10.776.500)	1.154.209.735	-
<b>Cộng</b>	<b>2.237.490.048</b>	<b>(297.064.242)</b>	<b>12.673.052.959</b>	<b>(160.629.009)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
<i>Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông</i>	1.380.034.215	-	10.983.413.193	-
<b>Cộng</b>	<b>1.380.034.215</b>	<b>-</b>	<b>10.983.413.193</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Kiến trúc Đồng Nhân	4.459.922.110	-	3.700.389.450	-
Công ty TNHH Panorama Architect	277.200.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Sài Gòn Tekcons	-	-	1.433.601.600	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín- Sacombank (*)	401.000.000.000	-	115.137.500.000	-
Các đối tượng khác	829.439.146	-	1.410.349.795	-
<b>Cộng</b>	<b>406.566.561.256</b>	<b>-</b>	<b>121.681.840.845</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản đặt cọc và thanh toán đợt 2 đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank liên quan đến việc mua tài sản bán đấu giá theo Biên bản Bán đấu giá tài sản ngày 05/3/2021. Do việc thu hồi, bàn giao mặt bằng chậm hơn dự kiến ban đầu và do bị ảnh hưởng bởi đại dịch Covid, nên Công ty đã có Công văn số 05/2021CV.GRP ngày 15/6/2021 gửi Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Sacombank để xin gia hạn thời hạn thanh toán đợt 2 đến ngày 31/12/2021. Đến thời điểm phát hành báo cáo, Ngân hàng Sacombank đã làm thủ tục bàn giao đất, đang hoàn thành thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất.

5. Phải thu về cho vay	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Capella Hospitality (1)	6.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Chloe Hospitality (2)	7.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Gia Long Group (3)	63.500.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>76.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(1) Cho công ty TNHH Capella Hospitality vay tín chấp theo Hợp đồng vay vốn số 01.12/HĐVV-2022 ngày 19/12/2022, số tiền cho vay là 6.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất 10,5%/năm.

(2) Cho công ty TNHH Chole Hospitality vay tín chấp theo Hợp đồng vay vốn số 02.01/HĐVV-2022 ngày 19/12/2022, số tiền cho vay là 7.000.000.000 đồng, thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày rút vốn, lãi suất 6%/năm

(3) Công ty TNHH Grand Riverside Palace cho Công ty CP Gia Long Group vay theo hợp đồng số 0202/GL/HDVV-2022 ngày 15/02/2022 số tiền cho vay là 63.500.000.000 VNĐ lãi suất 6%/năm, thời hạn 6 tháng, mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản cho vay hiện tại đang quá hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>27.102.291.690</b>	<b>(43.336.364)</b>	<b>5.325.033.047</b>	<b>(43.336.364)</b>
Tạm ứng	2.007.000.000	-	2.000.000.000	-
Ký quỹ, ký cược	5.650.000	-	5.650.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	23.238.440.830	-	3.027.278.353	-
+ Công ty CP Tập đoàn Capella	5.222.413.433	-	2.162.794.517	-
+ Công ty TNHH Capella Hospitality	54.000.001	-	-	-
+ Công ty TNHH Chloe Hospitality	722.630.138	-	308.383.562	-
+ Công ty Cổ phần Capella Center	180.657.533	-	204.493.150	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Sài Gòn Đại Ninh Lavender	3.217.479.452	-	237.205.479	-
+ Công ty Cổ phần Gia Long Group	13.841.260.273	-	-	-
Phải thu khác	1.851.200.860	(43.336.364)	292.104.694	(43.336.364)
+ Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	1.200.000.000	-	-	-
+ Các đối tượng khác	651.200.860	(43.336.364)	292.104.694	(43.336.364)
<b>Cộng</b>	<b>27.102.291.690</b>	<b>(43.336.364)</b>	<b>5.325.033.047</b>	<b>(43.336.364)</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
+ Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group (1)	300.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Phải thu khác là các bên liên quan**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty CP Tập đoàn Capella	5.222.413.433	-	2.162.794.517	-
+ Công ty TNHH Capella Hospitality	54.000.001	-	-	-
+ Công ty TNHH Chloe Hospitality	722.630.138	-	308.383.562	-
+ Công ty Cổ phần Capella Center	180.657.533	-	204.493.150	-
Công ty TNHH Đầu tư Du lịch Sài Gòn Đại Ninh Lavender	3.217.479.452	-	237.205.479	-
+ Công ty Cổ phần Gia Long Group	13.841.260.273	-	-	-
+ Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	1.200.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group (1)	300.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>324.438.440.830</b>	<b>-</b>	<b>2.912.876.708</b>	<b>-</b>

(1) Khoản đặt cọc theo điều 3.1 hợp đồng 06/HĐHT-2022 ngày 04/3/2022 với Công ty Cổ Phần Tập đoàn Bến Thành Holdings Group để thực hiện dự án Khu phức hợp thương mại tại tỉnh Quảng Ninh.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>769.099.462</b>	<b>-</b>	<b>769.099.462</b>	<b>-</b>
Công trình Khánh Hội Plaza	227.272.727	-	227.272.727	-
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải (2)	541.826.735	-	541.826.735	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn (t.t)	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>b. Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>25.940.095.617</b>	-	<b>25.985.833.549</b>	-
- Xây dựng cơ bản	25.940.095.617	-	23.055.171.217	-
<i>Công trình 68-70-72-74   Nguyễn Tất Thành (3)</i>	11.878.414.688	-	11.878.414.688	-
<i>Công trình 360-360D Bến   Vân Đồn (1)</i>	7.187.962.329	-	6.292.417.329	-
<i>Công trình Nhà hàng Hoa   2-4-6 Đoàn Như Hải</i>	6.873.718.600	-	4.521.839.200	-
<i>Công trình khác</i>	-	-	362.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>26.709.195.079</b>	-	<b>26.754.933.011</b>	-

(1) Đầu tư xây dựng Dự án Trung tâm thương mại kết hợp cao ốc văn phòng cho thuê (tên gọi cũ là Trung tâm TM - Cao ốc Văn phòng (KHANHHOI PLAZA)) tại 360-360D Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP.HCM. Dự án đã thông qua thẩm định thiết kế cơ sở của Cục Quản lý hoạt động xây dựng ngày 20/7/2020 và đang tiếp tục thực hiện bổ sung các hồ sơ pháp lý.

(2) Khoản đầu tư Dự án công trình cao ốc văn phòng làm việc tại số 2-4-6 Đoàn Như Hải, phường 12, quận 4. Công ty đã thuê đất từ UBND TP.HCM theo Hợp đồng thuê đất số 7135/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 01/8/2006. Dự án đã được Sở Xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công ngày 04/5/2020 và đang đợi xét duyệt cho phép xây dựng. Trong đó, một số chi phí như chi phí làm thủ tục, triển khai, xin giấy phép Dự án, .... có giá trị 320.000.000 VND chưa tập hợp đầy đủ hóa đơn, chứng từ.

(3) Chi phí mua nhà tại Dự án trung tâm thương mại địa chỉ 68-74 Nguyễn Tất Thành, Quận 4. Công ty hợp tác với Công ty CP Cảng Sài Gòn để thực hiện Dự án này. Dự án đang trong giai đoạn thực hiện bổ sung các hồ sơ pháp lý.

(4) Quyền sử dụng đất và mua tài sản trên đất tại 245/61B Hoà Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú đã được Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín- Sacombank làm thủ tục bàn giao đất, đang hoàn tất thủ tục chuyển giao quyền sử dụng đất.

**8. Tài sản cố định hữu hình:** Xem thuyết minh trang 41

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Thiết kế web	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	53.140.000	793.000.000	846.140.000
Mua trong năm	63.480.000	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>116.620.000</b>	<b>793.000.000</b>	<b>909.620.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	53.140.000	793.000.000	846.140.000
Khấu hao trong năm	7.557.143	-	7.557.143
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>60.697.143</b>	<b>793.000.000</b>	<b>853.697.143</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>55.922.857</b>	<b>-</b>	<b>55.922.857</b>

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

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

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	39.867.374.709	3.230.618.321	43.097.993.030
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.867.374.709</b>	<b>3.230.618.321</b>	<b>43.097.993.030</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	24.114.910.353	1.033.797.719	25.148.708.072
Khấu hao trong năm	1.123.149.866	64.612.366	1.187.762.232
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>25.238.060.219</b>	<b>1.098.410.085</b>	<b>26.336.470.304</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư đầu năm	15.752.464.356	2.196.820.602	17.949.284.958
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.629.314.490</b>	<b>2.132.208.236</b>	<b>16.761.522.726</b>

\* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

	31/12/2022	01/01/2022
<b>11. Chi phí trả trước</b>		
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>33.982.102</b>	<b>310.113.178</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	33.982.102	310.113.178
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>5.814.593.156</b>	<b>51.449.009</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	378.846.854	-
Chi phí sửa chữa lớn	5.435.746.302	51.449.009
<b>Cộng</b>	<b>5.848.575.258</b>	<b>361.562.187</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	1.082.262.042	1.082.262.042	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	885.460.948	885.460.948	1.558.905.594	1.558.905.594
<b>Cộng</b>	<b>1.082.262.042</b>	<b>1.082.262.042</b>	<b>1.697.236.786</b>	<b>1.697.236.786</b>

13. Người mua trả tiền ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Quản lý Giáo dục Văn Lang (*)	450.000.000.000
Các đối tượng khác	419.810.068	255.936.677
<b>Cộng</b>	<b>450.419.810.068</b>	<b>200.255.936.677</b>

(\*) Khoản nhận đặt cọc từ Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Quản lý Giáo dục Văn Lang về việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại 245/61B Hoà Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, TP.HCM theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021.

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/ được khấu trừ trong năm	31/12/2022
	<b>a. Phải nộp</b>			
Thuế giá trị gia tăng	93.138.819	4.988.307.272	4.721.878.049	359.568.042
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.037.757.902	5.608.437.594	4.037.757.902	5.608.437.594
Thuế thu nhập cá nhân	28.998.870	288.341.088	271.368.441	45.971.517
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	3.433.353.813	6.602.240.748	7.965.632.795	2.069.961.766
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.593.249.404</b>	<b>17.493.326.702</b>	<b>17.002.637.187</b>	<b>8.083.938.919</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.600.736	-	-	10.600.736
<b>Cộng</b>	<b>10.600.736</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.600.736</b>

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí sửa chữa Đoàn Như Hải	3.273.199.333	-
Chi phí phải trả khác	18.971.277	147.368.285
<b>Cộng</b>	<b>3.292.170.610</b>	<b>147.368.285</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền bảo trì chung cư Khánh Hội	639.273.034	639.273.034
Thù lao HĐQT	70.200.000	-
Cổ tức phải trả	-	3.870.900
Đào Ngọc Bảo Phương (1)	1.465.000.000	1.465.000.000
Lãi vay phải trả	10.405.068.494	-
+ Công ty Cổ phần Tập đoàn đầu tư và Quản lý giáo dục Văn Lang	10.405.068.494	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	561.986.961	1.003.070.178
Nhận ký quỹ, ký cược	8.465.606.533	10.609.270.523
+ Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	6.493.000.000	6.493.000.000
+ Công ty TNHH Thương mại Công nghệ Go Viet	-	1.064.190.000
+ Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.972.606.533	3.052.080.523
<b>Cộng</b>	<b>21.607.135.022</b>	<b>13.720.484.635</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
+ Công ty TNHH US Talent International- UTI (2)	197.525.000.000	-
+ Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	990.000.000	-
+ Công ty TNHH Thương mại Công nghệ Go Viet	1.064.190.000	-
+ Các khoản ký quỹ, ký cược khác	1.435.312.000	801.014.000
<b>Cộng</b>	<b>201.014.502.000</b>	<b>801.014.000</b>
<b>c. Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
Đào Ngọc Bảo Phương (1)	1.465.000.000	1.465.000.000
+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang	10.405.068.494	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	7.483.000.000	6.493.000.000
Công ty TNHH US Talent International- UTI (2)	197.525.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.313.529.629</b>	<b>1.465.000.000</b>

(1) Khoản nhận đặt cọc từ Bà Đào Ngọc Bảo Phương liên quan đến tiền thuê đất, hợp tác kinh doanh với Công ty. Hiện tại, hợp đồng đã chấm dứt và các Bên đang thương thảo việc thanh lý hợp đồng.

(2) Khoản nhận tiền hợp tác Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2022/HĐHT/KH-UTI Ngày 26/01/2022 nhằm mục đích hợp tác về giáo dục tại 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4. Thời hạn đến 01/01/2046.

**17. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>290.000.000.000</b>	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư và Quản lý giáo dục Văn Lang (*)	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>290.000.000.000</b>	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(\*) Khoản vay Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang theo Hợp đồng số 01/VLG-KH/2022 ngày 04/10/2022, lãi suất 10,5%/năm, thời hạn vay 15 tháng kể từ ngày giải ngân.

**18. Vốn chủ sở hữu**

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: Xem thuyết minh trang 42

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	31/12/2022	01/01/2022
Đào Ngọc Bảo Phương	18%	25.000.000.000	25.000.000.000
Bùi Thị Thanh Thuần	17%	23.407.450.000	23.407.450.000
Hoàng Sơn Điền	13%	18.000.000.000	18.000.000.000
Trần Lê Diệp Thuý	13%	18.000.000.000	18.000.000.000
Lê Thị Hoài Thanh	11%	15.593.960.000	15.593.960.000
Nguyễn Ngọc Viễn Đông	11%	15.000.000.000	15.000.000.000
Trần Thị Bích Ngọc	11%	15.000.000.000	15.000.000.000
Các cổ đông khác	8%	11.201.680.000	11.201.680.000
<b>Cộng</b>		<b>141.203.090.000</b>	<b>141.203.090.000</b>

\* 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 2022	Năm 2021
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**

	31/12/2022	01/01/2022
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
Cổ phiếu thường	14.120.309	14.120.309
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	161.530	161.530
Cổ phiếu thường	161.530	161.530
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.958.779	13.958.779
Cổ phiếu thường	13.958.779	13.958.779
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.252.866.562	172.543.657
Doanh thu giáo dục mầm non	-	5.465.226.000
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	33.954.493.101	31.922.921.468
<b>Cộng</b>	<b>43.207.359.663</b>	<b>37.560.691.125</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	7.894.720.510	860.729.756
Giá vốn dịch vụ giáo dục mầm non	-	3.841.648.520
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	12.539.417.278	5.982.024.857
<b>Cộng</b>	<b>20.434.137.788</b>	<b>10.684.403.133</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.021.261.676	6.363.132.106
Cổ tức, lợi nhuận được chia	839.094.700	551.406.500
<b>Cộng</b>	<b>21.860.356.376</b>	<b>6.914.538.606</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	10.405.068.494	486.518.082
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(1.299.896.100)	(2.330.725.300)
<b>Cộng</b>	<b>9.105.172.394</b>	<b>(1.844.207.218)</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	569.963.008	428.960.707
Chi phí bằng tiền khác	23.426.152	38.900.000
<b>Cộng</b>	<b>593.389.160</b>	<b>467.860.707</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	4.671.513.364	4.207.676.172
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.992.613	51.779.278
Chi phí khấu hao TSCĐ	621.883.564	143.343.696
Thuế, phí, lệ phí	312.588.275	270.887.022
Chi phí dự phòng (hoàn nhập)	136.435.233	203.965.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.111.924.758	664.178.837
Chi phí bằng tiền khác	2.156.498.226	1.820.943.207
<b>Cộng</b>	<b>9.062.836.033</b>	<b>7.362.773.585</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường	-	522.950.840
Tiền điện, nước, dịch vụ	5.399.267.392	3.901.175.234
Thu nhập khác	514.656.782	4.745.571
<b>Cộng</b>	<b>5.913.924.174</b>	<b>4.428.871.645</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Tiền điện, nước, dịch vụ	5.003.201.078	3.448.137.411
Các khoản bị phạt	398.467.666	112.479.369
Chi phí khác	934.364.255	-
<b>Cộng</b>	<b>6.336.032.999</b>	<b>3.560.616.780</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.836.113	839.106.327
Chi phí nhân công	4.671.513.364	5.532.565.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.893.458.878	2.622.353.593
Chi phí dự phòng	18.970.780.525	203.965.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.344.196.180	7.425.666.453
Chi phí khác bằng tiền	160.577.921	1.891.380.541
<b>Cộng</b>	<b>30.090.362.981</b>	<b>18.515.037.425</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.608.437.594	4.055.925.289
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
<b>3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>5.608.437.594</b>	<b>4.055.925.289</b>
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>40.900.069.433</b>	<b>24.273.717.852</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm</b>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>40.900.069.433</b>	<b>24.273.717.852</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.958.779	13.958.779
<b>Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.930</b>	<b>1.739</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.900.069.433	24.273.717.852
Lãi của trái phiếu chuyển đổi, quyền chọn mua, chứng quyền	-	-
<b>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</b>	<b>40.900.069.433</b>	<b>24.273.717.852</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	13.958.779	13.958.779
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân sẽ được qui đổi	-	-
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>13.958.779</b>	<b>13.958.779</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2.930</b>	<b>1.739</b>

**12. 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:

**12.1 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.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**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 Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Nhóm Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ.

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh là không đáng kể.

**Rủi ro về các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Nhóm Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: 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.

**Rủi ro về bất động sản**

Nhóm Công ty 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. Công ty 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.

**12.2 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. Nhóm Công ty 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, phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khách hàng**

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các khách hàng truyền thống, khách hàng tiềm năng và công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Nhóm Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị, cá nhân có khả năng tài chính tốt mà công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Và các khoản phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh của Nhóm Công ty bao gồm việc kiểm soát một phần hoạt động của dự án hợp tác kinh doanh nên rủi ro là có thể kiểm soát.

**Tiền gửi ngân hàng**

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty 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.

Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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	1.082.262.042	-	-	1.082.262.042
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	21.626.106.299	3.489.502.000	-	25.115.608.299
	<b>22.708.368.341</b>	<b>3.489.502.000</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>316.197.870.341</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
Phải trả người bán	1.697.236.786	-	-	1.697.236.786
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	790.512.219	-	-	790.512.219
	<b>2.487.749.005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.487.749.005</b>

**Tài sản đảm bảo**

Công ty hiện đang dùng toàn bộ nguồn thu, lợi ích thu được từ việc kinh doanh khai thác giá trị quyền sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật để thế chấp cho ngân hàng bao gồm các mặt bằng sau:

- 194 -196 Nguyễn Tất Thành, Phường 13, Quận 4, TP.HCM.
- 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.
- 2-4-6 Đoàn Như Hải, Phường 12, Quận 4, TP.HCM.
- 360-360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, TP.HCM.
- 72-74 Nguyễn Tất Thành, Phường 12, Quận 4, TP.HCM.

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính : Xem trang 43**

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.

Công ty 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2022	Năm 2021
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	660.000.000.000	1.800.000.000
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	370.000.000.000	38.400.000.000

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Công ty cam kết tuân thủ nguyên tắc sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành đối với các mặt bằng đã ký kết hợp đồng thuê đất với Cơ quan Nhà nước đến thời điểm lập báo cáo này.

Không có những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính nào khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Ngày 22/02/2023 Thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 88/NQ.ĐHĐCĐ-KHM về việc thông qua Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội không còn là công ty đại chúng theo luật chứng khoán và sẽ hủy niêm yết trên sàn UPCOM.

Ngoài sự kiện như đã nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm 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	21.525.223.344	1.380.034.215
		Nhận ký quỹ, ký cược	-	(7.483.000.000)
Công ty CP Tập đoàn Capella	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	78.000.000.000	-
		Lãi cho vay	5.017.920.283	5.222.413.433
Công ty Cổ phần Capella Center	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	4.000.000.000	-
		Lãi cho vay	180.657.533	180.657.533
Công ty Cổ phần Gia Long Group	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	700.000.000.000	63.500.000.000
		Lãi cho vay	13.841.260.273	13.841.260.273

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH Capella Hospitality	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	9.000.000.000	6.000.000.000
		Lãi cho vay	54.000.001	54.000.001
Công ty TNHH Chloe Hospitality	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	7.000.000.000	7.000.000.000
		Lãi cho vay	414.246.576	722.630.138
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư và Quản lý Giáo dục Văn Lang	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải trả tiền vay	290.000.000.000	(290.000.000.000)
		Lãi vay phải trả	10.405.068.494	(10.405.068.494)
		Người mua trả tiền trước	250.000.000.000	(450.000.000.000)
Công ty TNHH US Talent International - UTI	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Nhận tiền hợp tác kinh doanh	200.000.000.000	(197.525.000.000)
		Doanh thu hợp tác kinh doanh	2.475.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Phải thu hợp tác kinh doanh	300.000.000.000	300.000.000.000
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**

Năm 2022

Năm 2021

Hội đồng Quản trị	Thù lao và thưởng	373.500.000	633.500.000
Ban kiểm soát	Thù lao và thưởng	117.000.000	94.500.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương và thưởng	698.000.000	887.671.326

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Nhóm Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Nhóm Công ty 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022**

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ, Kinh doanh bất động sản	43.207.359.663	20.434.137.788	22.773.221.875
Giáo dục mầm non	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43.207.359.663</b>	<b>20.434.137.788</b>	<b>22.773.221.875</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Dịch vụ, Kinh doanh bất động sản, Giáo dục mầm non. Nhóm Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Dịch vụ, Kinh doanh bất động sản	32.095.465.125	6.842.754.613	25.252.710.512
Giáo dục mầm non	5.465.226.000	3.841.648.520	1.623.577.480
<b>Cộng</b>	<b>37.560.691.125</b>	<b>10.684.403.133</b>	<b>26.876.287.992</b>

Nhóm Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm Công ty 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.

**5. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày lại cho phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư 200 của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch
	Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.363	1.739	(1.624)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.363	1.739	(1.624)

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

Ngô Thị Liên Kiều  
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 29 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Văn Ngưng  
 Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Ngân  
 Người lập biểu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng đến 12 tháng (lãi suất: 4,3% - 5,7%)	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000
<b>Cộng</b>	-	-	8.800.000.000	8.800.000.000

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
<b>b1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn (1)	30.000.000.000	30.914.946.794	30.000.000.000	31.570.221.781
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông (2)	389.541.420.000	401.880.280.442	18.063.000.000	16.515.150.267
<b>Cộng</b>	419.541.420.000	432.795.227.236	48.063.000.000	48.085.372.048

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
<b>b2. Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
Công ty CP Đầu tư Phát triển CN - TM Cù Chi (*)	16.159.866.666	(5.531.646.666)	10.628.220.000	16.159.866.666
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam	12.000.000.000	(9.749.524.058)	(**)	12.000.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (*)	1.162.500.000	(176.664.600)	985.835.400	1.162.500.000
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải	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>(17.343.221.424)</b>	<b>29.907.856.666</b>

(1) Theo Giấy CNEKDN số 0312789319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, vốn điều lệ của Công ty CP Chế biến Thực phẩm Học Môn là 150.000.000.000 VNĐ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã đầu tư 30.000.000.000 VNĐ, tương đương 20% vốn điều lệ. Trong năm 2022, công ty hoạt động kinh doanh có lãi.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội sở hữu 38.773.242 cổ phần (giá mua khoản đầu tư là 389.541.420.000 VNĐ) của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông (Vốn điều lệ là 1.150.200.000.000 VNĐ) chiếm tỷ lệ 33,7% vốn điều lệ. Trong năm 2022, công ty này hoạt động kinh doanh lãi. Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông chưa được kiểm toán.

(\*) Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại Cù 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.



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

Mẫu số B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. 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
<b>Nguyên giá</b>						
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	-	2.812.546.545	-	-	102.274.091	2.914.820.636
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>17.601.440.355</b>	<b>3.646.525.655</b>	<b>1.277.318.181</b>	<b>222.029.726</b>	<b>4.142.172.609</b>	<b>26.889.486.526</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	662.114.040	550.196.649	136.595.460	-	349.233.354	1.698.139.503
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.985.793.190</b>	<b>1.283.782.273</b>	<b>898.480.736</b>	<b>222.029.726</b>	<b>3.859.909.846</b>	<b>16.249.995.771</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu năm	8.277.761.205	100.393.486	515.432.905	-	529.222.026	9.422.809.622
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.615.647.165</b>	<b>2.362.743.382</b>	<b>378.837.445</b>	<b>-</b>	<b>282.262.763</b>	<b>10.639.490.755</b>

\* 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: 5.612.046.626 VND

\* 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI VÀ CÁC CÔNG TY CON**  
**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Mẫu số B 09 - DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.18. Vốn chủ sở hữu**

**b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>20.804.878.298</b>	<b>285.332.181.672</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	24.273.717.852	24.273.717.852
- Trích lập quỹ hoạt động của HĐQT và BKS 2020	-	-	-	-	-	(932.832.244)	(932.832.244)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>44.145.763.906</b>	<b>308.673.067.280</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>44.145.763.906</b>	<b>308.673.067.280</b>
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	40.900.069.433	40.900.069.433
- Trích lập quỹ hoạt động của HĐQT và BKS 2021	-	-	-	-	-	(472.497.554)	(472.497.554)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>141.203.090.000</b>	<b>128.875.840.338</b>	<b>(5.551.626.964)</b>	-	-	<b>84.573.335.785</b>	<b>349.100.639.159</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.13. 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 Nhóm Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các công cụ tài chính giữ đến ngày đáo hạn	-	-	8.800.000.000	-	-	8.800.000.000
- Phải thu cho vay	13.000.000.000	-	-	-	13.000.000.000	-
- Phải thu khách hàng	2.237.490.048	(297.064.242)	12.673.052.959	(203.965.373)	1.940.425.806	12.469.087.586
- Phải thu khác	325.095.291.690	(43.336.364)	3.027.278.353	-	325.051.955.326	3.027.278.353
- Tiền và các khoản tương đương tiền	7.876.897.834	-	271.655.272.134	-	7.876.897.834	271.655.272.134
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>348.209.679.572</b>	<b>(340.400.606)</b>	<b>296.155.603.446</b>	<b>(203.965.373)</b>	<b>347.869.278.966</b>	<b>295.951.638.073</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	1.082.262.042	-	1.697.236.786	-	1.082.262.042	1.697.236.786
- Chi phí phải trả	18.971.277	-	147.368.285	-	18.971.277	147.368.285
- Phải trả khác	25.096.637.022	-	643.143.934	-	24.405.446.105	11.174.673.085
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>316.197.870.341</b>	<b>-</b>	<b>2.487.749.005</b>	<b>-</b>	<b>315.506.679.424</b>	<b>13.019.278.156</b>