



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

Báo cáo tài chính

Quý 1/2023

Nơi nhận: **UBCK NHÀ NƯỚC**



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		148,125,201,410	143,481,682,317
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	5,136,211,905	5,478,974,501
1. Tiền	111		5,136,211,905	5,478,974,501
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		142,925,261,949	137,951,925,714
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	7,322,706,353	2,226,713,548
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5,493,665,989	5,511,459,868
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		13,000,000,000	13,000,000,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	117,438,513,713	117,543,376,404
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(329,624,106)	(329,624,106)
IV. Hàng tồn kho	140	V.05	12,945,454	16,800,000
1. Hàng tồn kho	141		12,945,454	16,800,000
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50,782,102	33,982,102
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	50,782,102	33,982,102
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.6	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		732,072,839,179	732,400,107,032
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200,000,000,000	200,000,000,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	200,000,000,000	200,000,000,000.0
II. Tài sản cố định	220		3,410,580,784	3,708,844,729
1. TSCĐ hữu hình	221	V.07	3,410,580,784	3,708,844,729
- Nguyên giá	222		10,123,395,100	10,123,395,100
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6,712,814,316)	(6,414,550,371)
2. TSCĐ vô hình	227	V.08	-	-
- Nguyên giá	228		763,000,000	763,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(763,000,000)	(763,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.09	16,432,671,192	16,761,522,726
- Nguyên giá	231		43,097,993,030	43,097,993,030
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(26,665,321,838)	(26,336,470,304)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	27,148,985,988	26,709,195,079
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		26,379,886,526	25,940,095,617
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.02	479,368,659,342	479,405,951,342
1. Đầu tư vào công ty con	251		46,000,000,000	46,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		419,541,420,000	419,541,420,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		29,907,856,666	29,907,856,666
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(16,080,617,324)	(16,043,325,324)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5,711,941,873	5,814,593,156
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6	5,711,941,873	5,814,593,156
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		880,198,040,589	875,881,789,349



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		556,375,743,173	552,352,086,580
I. Nợ ngắn hạn	310		67,835,395,173	61,337,584,580
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	699,483,266	1,001,532,752
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		289,206,344	329,039,518
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.6	4,537,907,319	5,292,508,850
4. Phải trả người lao động	314			250,000,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	3,710,659,451	3,292,170,610
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.13	11,454,549	12,318,185
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	57,000,760,257	49,475,090,678
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15		
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.16	1,585,923,987	1,684,923,987
II. Nợ dài hạn	330		488,540,348,000	491,014,502,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	198,540,348,000	201,014,502,000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	290,000,000,000	290,000,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		323,822,297,416	323,529,702,769
I. Vốn Chủ sở hữu	410	V.17	323,822,297,416	323,529,702,769
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.17	141,203,090,000	141,203,090,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		141,203,090,000	141,203,090,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		128,875,840,338	128,875,840,338
3. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(5,551,626,964)	(5,551,626,964)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		59,294,994,042	59,002,399,395
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		59,002,399,395	41,389,848,628
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		292,594,647	17,612,550,767
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		880,198,040,589	875,881,789,349

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng

Lập ngày 23 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Ngô Thị Liên Kiều



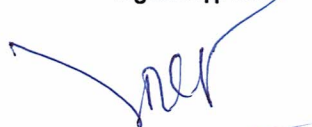
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	12,004,381,845	10,513,005,202	12,004,381,845	10,513,005,202
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ (10=01-02)	10		12,004,381,845	10,513,005,202	12,004,381,845	10,513,005,202
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	2,626,870,232	5,282,341,663	2,626,870,232	5,282,341,663
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9,377,511,613	5,230,663,539	9,377,511,613	5,230,663,539
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	712,341,326	2,675,437,057	712,341,326	2,675,437,057
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	7,545,511,179	(2,818,220,300)	7,545,511,179	(2,818,220,300)
Trong đó, chi phí lãi vay	23		7,508,219,179		7,508,219,179	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.05	111,658,046	156,719,116	111,658,046	156,719,116
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.05	2,589,578,026	1,541,902,164	2,589,578,026	1,541,902,164
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30=20+(21-22)-(24+25)]	30		(156,894,312)	9,025,699,616	(156,894,312)	9,025,699,616
11. Thu nhập khác	31	VI.06	2,455,505,229	1,054,701,595	2,455,505,229	1,054,701,595
12. Chi phí khác	32	VI.07	1,863,290,229	1,069,569,761	1,863,290,229	1,069,569,761
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		592,215,000	(14,868,166)	592,215,000	(14,868,166)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		435,320,688	9,010,831,450	435,320,688	9,010,831,450
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.09	142,726,041	1,768,207,425	142,726,041	1,768,207,425
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		292,594,647	7,242,624,025	292,594,647	7,242,624,025
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	21	519	21	519
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Nương



Lập, ngày 23 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Ngô Thị Liên Kiều

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 1 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		7,224,425,151	17,628,062,235
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(2,924,073,596)	(8,367,735,238)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,253,174,036)	(1,188,137,091)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2,873,060,881)	(3,000,000,000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2,254,364,951	208,904,866,298
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1,333,657,293)	(205,359,847,292)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94,824,296	8,617,208,912
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(439,790,909)	(433,913,285)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(248,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	200,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,204,017	788,313,770
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(437,586,892)	(47,645,599,515)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(342,762,596)	(39,028,390,603)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(342,762,596)	(39,028,390,603)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5,478,974,501	48,508,430,565
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.01	5,136,211,905	9,480,039,962

Người lập biểu

Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Ngưng



Lập, ngày 23 tháng 04 năm 2023

Ngô Thị Liên Kiều

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 1 NĂM 2023

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn:

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

Vốn điều lệ của Công ty là 141.203.090.000 đồng.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành, nghề kinh doanh:

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

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

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

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

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm:

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng:

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG



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

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

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

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

Các khoản đầu tư được phản ánh theo giá gốc.

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình:

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư:

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại:

03/11/2023
C
C
AU1
KH
1/4

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

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước:

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

10. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

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

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

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

- Thu nhập khác:

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán:

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

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

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

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

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

122
ON
OF
UV
AN
TP

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

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

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

(Đơn vị tính: VNĐ)

01. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền mặt	5,136,211,905	5,478,974,501
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	-
Tổng cộng	5,136,211,905	5,478,974,501

02. Các khoản đầu tư tài chính:

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Ngắn hạn:

b. Đầu tư vào công ty con:

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

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

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ Phần Chế Biến Thực Phẩm Hóc Môn	30,000,000,000	-	30,000,000,000	30,000,000,000	-	30,000,000,000
Công ty CP TM DV Lâu Đài Ven Sông	389,541,420,000	-	389,541,420,000	389,541,420,000	-	389,541,420,000
Cộng	419,541,420,000	-	419,541,420,000	419,541,420,000	-	419,541,420,000

d. Đầu tư vào đơn vị khác:

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển CN - TM Củ Chi	16,159,866,666	(5,568,938,666)	10,590,928,000	16,159,866,666	(5,531,646,666)	10,628,220,000
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942	12,000,000,000	(9,749,524,058)	2,250,475,942
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	1,162,500,000	(176,664,600)	985,835,400	1,162,500,000	(176,664,600)	985,835,400
Công ty CP Sản BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	585,490,000	(585,490,000)	(**)	585,490,000	(585,490,000)	(**)
Cộng	29,907,856,666	(16,080,617,324)	13,827,239,342	29,907,856,666	(16,628,815,324)	13,364,531,342
Tổng cộng	495,449,276,666	(16,080,617,324)	479,368,659,342	495,449,276,666	(16,628,815,324)	479,405,951,342

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

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

Chi tiết đầu tư vào đơn vị khác:

Tên đơn vị đã đầu tư	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Giá Trị	Số lượng cổ phần	Giá Trị
Cty CP Đầu Tư Phát Triển CN-TM Củ Chi	372,920	16,159,866,666	372,920	16,159,866,666
Công ty CP Căn Nhà Mơ Ước Đông Nam	600,000	12,000,000,000	600,000	12,000,000,000
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Phú Nhuận	133,221	1,162,500,000	133,221	1,162,500,000
Cty CP Sản BĐS Bến Thành Đức Khải (*)	58,549	585,490,000	58,549	585,490,000
Tổng cộng:	1,164,690	29,907,856,666	1,164,690	29,907,856,666

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

Biến động khoản dự phòng đầu tư tài chính:

Số dự phòng đầu năm (01/01/2023)	(16,043,325,324)
Trích lập trong năm	(37,292,000)
Hoàn nhập trong năm	
Số dự phòng cuối kỳ (31/03/2023)	(16,080,617,324)

03. Phải thu của khách hàng:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Cty CP DV CSSK Và Giải Trí Khánh Hội	435,430,031	(329,624,106)	435,430,031	(329,624,106)
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven s	6,486,283,962		1,380,034,215	
Đối tượng khác	400,992,360		411,249,302	
Cộng	7,322,706,353	(329,624,106)	2,226,713,548	(329,624,106)

04. Phải thu khác:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Ký cược, ký quỹ	5,650,000	-	5,650,000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5,681,671,239	-	5,422,767,130	-
Phải thu khác	111,751,192,474		112,114,959,274	
+ Công ty TNHH Grand Riverside Palace (1)	110,325,000,000		110,325,000,000	
+ Công ty TNHH Mầm Non Khánh Hội	474,654,580		474,654,580	
+ Công ty CPĐT PT Công Nghiệp- TM Cù Chi	451,233,200			
+ Các đối tượng khác	500,304,694		115,304,694	
Cộng	117,438,513,713	-	117,543,376,404	-
Dài hạn:				
+ Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group	200,000,000,000		200,000,000,000	
Cộng	200,000,000,000		200,000,000,000	

05. Chi phí trả trước

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	50,782,102		33,982,102	
b. Chi phí trả trước dài hạn				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	276,195,571		378,846,854	
Chi phí sửa chữa lớn - Mầm non	5,435,746,302		5,435,746,302	
Cộng	5,711,941,873		5,814,593,156	

06. Hàng tồn kho:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	12,945,454	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	12,945,454	-	-	-

07. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước:

	Cuối kỳ		Số đã thực nộp trong năm	Số phải nộp trong năm	Đầu năm	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	526,637,722	1,178,643,548	1,345,713,228	-	359,568,042
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	-	89,856,233	2,873,060,881	142,726,041	-	2,820,191,073
Thuế thu nhập cá nhân	-	31,468,193	73,488,283	62,168,507	-	42,787,969
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	3,889,945,171		1,819,983,405	-	2,069,961,766
Thuế môn bài	-	-	5,000,000	5,000,000	-	-
Thuế khác	-	-	66,819,127	66,819,127	-	-
Cộng	-	4,537,907,319	4,197,011,839	3,442,410,308	-	5,292,508,850

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	2,508,860,482	3,323,016,564	1,277,318,181	102,788,800	2,911,411,073	10,123,395,100
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2,508,860,482	3,323,016,564	1,277,318,181	102,788,800	2,911,411,073	10,123,395,100
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,823,859,343	960,273,182	898,480,736	102,788,800	2,629,148,310	6,414,550,371
Khấu hao trong năm	13,762,539	196,126,308	34,148,865	-	54,226,233	298,263,945
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1,837,621,882	1,156,399,490	932,629,601	102,788,800	2,683,374,543	6,712,814,316
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	685,001,139	2,362,743,382,00	378,837,445	-	282,262,763	3,708,844,729
Tại ngày cuối kỳ	671,238,600	2,390,386,963	1,174,529,381	-	228,036,530	3,410,580,784

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

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

3,862,038,326

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

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

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

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:

Khoản mục	Nhà	Nhà và QSDĐ	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	39,867,374,709	3,230,618,321	43,097,993,030
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	39,867,374,709	3,230,618,321	43,097,993,030
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	24,642,043,485	1,694,426,819	26,336,470,304
Khấu hao trong năm	163,694,259	165,157,275	328,851,534
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư cuối kỳ	24,805,737,744	1,859,584,094	26,665,321,838
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	3,635,285,192	15,501,761,998	19,137,047,190
Tại ngày cuối kỳ	15,061,636,965	1,371,034,227	16,432,671,192

- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá:

2,780,523,068

11. Tài sản dở dang dài hạn:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn:	769,099,462	769,099,462	769,099,462	769,099,462
Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải	541,826,735	541,826,735	541,826,735	541,826,735
Công trình Khánh Hội Plaza	227,272,727	227,272,727	227,272,727	227,272,727
b. Xây dựng cơ bản dở dang:	26,379,886,526	25,940,095,617	25,940,095,617	25,940,095,617

Công trình 68-70-72-74 Nguyễn Tất Thành (3)	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688	11,878,414,688
Công trình 360-360D Bến Vân Đồn (1)	7,187,962,329	7,187,962,329	7,187,962,329	7,187,962,329
Công trình Nhà hàng Hoa 2-4-6 Đoàn Như Hải (4)	6,873,718,600	6,873,718,600	6,873,718,600	6,873,718,600
Sửa chữa, thi công, cải tạo trường Mầm Non Khánh Hội	439,790,909			-
Tổng cộng	27,148,985,988	26,709,195,079	26,709,195,079	26,709,195,079
12. Phải trả người bán:				
			Cuối kỳ	Đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn:	699,483,266	699,483,266	1,001,532,752	677,994,905
Công ty Cổ Phần Quản Lý Và Vận Hành Cao Ốc Khánh Hội	221,445,796	221,445,796	196,801,094	196,801,094
+ Công Ty Cổ phần Tập đoàn Capella	378,454,247	378,454,247	323,537,847	-
Các đối tượng khác	99,583,223	99,583,223	357,849,811	357,849,811
Tổng cộng	699,483,266	699,483,266	1,001,532,752	677,994,905
13. Chi phí phải trả:			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:				
Chi phí sửa chữa Đoàn Như Hải			3,273,199,333	3,273,199,333
Chi phí khác			437,460,118	18,971,277
Tổng cộng			3,710,659,451	3,292,170,610
Vay và nợ thuê tài chính			Cuối kỳ	Đầu năm
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Dài hạn:				
Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang (*)	290,000,000,000	290,000,000,000	290,000,000,000	290,000,000,000
Tổng cộng	290,000,000,000	290,000,000,000	290,000,000,000	290,000,000,000
14. Doanh thu chưa thực hiện:			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:			11,454,549	12,318,185
- Doanh thu nhận trước			11,454,549	12,318,185
Tổng cộng			11,454,549	12,318,185
15. Phải trả khác:			Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn:				
Tiền bảo tri CCKH2 - Căn hộ			240,031,652	240,031,652
Tiền bảo tri CCKH2 - Văn phòng			73,510,684	73,510,684
Tiền bảo tri CC KH3			325,730,698	325,730,698
Thù Lao HĐQT			70,200,000	70,200,000
Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội (1)			7,848,529,629	7,848,529,629
Đào Ngọc Bảo Phương (2)			1,465,000,000	1,465,000,000
Lãi vay phải trả			14,933,013,700	7,424,794,521
+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang			14,933,013,700	7,424,794,521
Các khoản phải trả, phải nộp khác			561,087,361	561,686,961
+ Công ty TNHH Grand Riverside Palace			23,000,000,000	23,000,000,000
Nhận ký quỹ, ký cược			8,483,656,533	8,465,606,533
Cộng			57,000,760,257	49,475,090,678
b. Dài hạn:				
Phải trả khác			198,540,348,000	201,014,502,000
+ Công ty TNHH US TALENT INTERNATIONAL - UTI (3)			195,050,000,000	197,525,000,000
+ Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông			990,000,000	990,000,000
+ Công ty TNHH Thương mại Công nghệ Go Viet			1,064,190,000	1,064,190,000
+ Các khoản ký quỹ, ký cược khác			1,436,158,000	1,435,312,000

Cộng	198,540,348,000	201,014,502,000
	Năm nay	Năm trước
16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi:		
Số dư đầu năm	1,684,923,987	1,684,923,987
Trích lập trong kỳ		
Tăng khác trong kỳ		-
Sử dụng trong kỳ	(99,000,000)	
Giảm khác trong kỳ		-
Số dư cuối kỳ	1,585,923,987	1,684,923,987

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp
Quỹ khen thưởng: Thường cho CBNV trong công ty.
Quỹ phúc lợi: Chi cho các hoạt động phúc lợi trong công ty.

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư tại 01/01/2022	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	-	323,529,702,769
Số dư tại 31/12/2022	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	59,002,399,395	323,529,702,769
Số dư tại 01/01/2023						
- Lãi trong năm nay					292,594,647	292,594,647
- Trích lập các quỹ						-
Số dư tại 30/09/2022	141,203,090,000	128,875,840,338	(5,551,626,964)	-	59,294,994,042	323,822,297,416

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	141,203,090,000	141,203,090,000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	141,203,090,000	141,203,090,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia:		
Cộng	-	-

d. Cổ phiếu:

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

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 VND



- * Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp
- *Quỹ đầu tư phát triển: Tái đầu tư và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh.*
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu: Trích lập và sử dụng theo quyết định của chủ sở hữu.*

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

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

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu dịch vụ giữ xe	1,405,600,758	1,084,333,503	1,405,600,758	1,084,333,503
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	10,598,781,087	7,477,812,846	10,598,781,087	7,477,812,846
Doanh thu nhà hàng	-	1,950,858,853	-	1,950,858,853
Cộng	12,004,381,845	10,513,005,202	12,004,381,845	10,513,005,202

02. Giá vốn hàng bán

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn của dịch vụ	328,132,528	255,664,275	328,132,528	255,664,275
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	2,298,737,704	2,319,387,694	2,298,737,704	2,319,387,694
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm	-	2,707,289,694	-	2,707,289,694
Cộng	2,626,870,232	5,282,341,663	2,626,870,232	5,282,341,663

03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	261,108,126	2,675,437,057	261,108,126	2,675,437,057
Cổ tức, lợi nhuận được chia	451,233,200	-	451,233,200	-
Cộng	712,341,326	2,675,437,057	712,341,326	2,675,437,057

04. Chi phí tài chính

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay	7,508,219,179	-	7,508,219,179	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư (*)	37,292,000	-	37,292,000	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư (*)	-	(2,818,220,300)	-	(2,818,220,300)
Chi phí tài chính khác	-	-	-	-
Cộng	7,545,511,179	(2,818,220,300)	7,545,511,179	(2,818,220,300)

(*) Khoản dự phòng/ hoàn nhập tổn thất đầu tư tài chính xem chi tiết tại mục V.02.d.

05. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
a. Chi phí bán hàng	111,658,046	156,719,116	111,658,046	156,719,116
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	141,181,803	-	141,181,803
- Chi phí bằng tiền khác	111,658,046	15,537,313	111,658,046	15,537,313
b. Chi phí QLDN	2,589,578,026	1,541,902,164	2,589,578,026	1,541,902,164
Chi phí nhân viên quản lý	1,766,491,368	746,084,423	1,766,491,368	746,084,423
- Chi phí vật liệu quản lý	-	-	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	7,894,250	9,585,538	7,894,250	9,585,538
Chi phí khấu hao TSCĐ	237,386,142	41,855,127	237,386,142	41,855,127
Thuế, phí và lệ phí	5,000,000	6,183,426	5,000,000	6,183,426
- Chi phí dự phòng (phải thu khó đòi)	-	-	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	93,110,998	129,132,514	93,110,998	129,132,514
Chi phí bằng tiền khác	479,695,268	609,061,136	479,695,268	609,061,136
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí QLDN:	-	-	-	-
Dự phòng (phải thu khó đòi) (*)	-	-	-	-
Tổng cộng	2,701,236,072	1,698,621,280	2,701,236,072	1,698,621,280

06. Thu nhập khác

	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, công cụ	-	-	-	-
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,498,299,436	1,051,880,676	1,498,299,436	1,051,880,676

- Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	2,820,919	-	2,820,919
Thu nhập khác	957,205,793	-	957,205,793	-
Cộng	2,455,505,229	1,054,701,595	2,455,505,229	1,054,701,595
07. Chi phí khác	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Thanh lý TSCĐ	-	-	-	-
Tiền điện, nước, dịch vụ	1,796,471,102	954,522,021	1,796,471,102	954,522,021
- Các khoản bị phạt	66,819,127	115,047,740	66,819,127	115,047,740
Chi phí khác	-	-	-	-
Cộng	1,863,290,229	1,069,569,761	1,863,290,229	1,069,569,761
08. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	103,926,783	2,716,875,232	103,926,783	2,716,875,232
Thuế, phí và lệ phí	5,000,000	6,183,426	5,000,000	6,183,426
Chi phí nhân công	1,766,491,368	746,084,423	1,766,491,368	746,084,423
Chi phí khấu hao TSCĐ	627,115,479	422,466,279	627,115,479	422,466,279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,345,877,406	2,457,792,134	2,345,877,406	2,457,792,134
Chi phí khác bằng tiền	479,695,268	631,561,449	479,695,268	631,561,449
Chi phí dự phòng	-	-	-	-
Cộng	5,328,106,304	6,980,962,943	5,328,106,304	6,980,962,943
09. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của hoạt động SXKD	435,320,688	9,010,831,450	435,320,688	9,010,831,450
Lợi nhuận trước thuế của hoạt động SXKD chính	435,320,688	9,010,831,450	435,320,688	9,010,831,450
- Các khoản điều chỉnh tăng lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	-	576,045,676	-	576,045,676
- Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(451,233,200)	(745,840,000)	(451,233,200)	(745,840,000)
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế	(15,912,512)	8,841,037,126	(15,912,512)	8,841,037,126
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp		1,768,207,425		1,768,207,425
- Thuế TNDN bổ sung quyết toán từ năm 2018-2021	142,726,041	-	142,726,041	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	142,726,041	1,768,207,425	142,726,041	1,768,207,425
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
- Tài sản Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc trích trước chi phí phải trả	-	-	-	-
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 1		Lũy kế	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	292,594,647	7,242,624,025	292,594,647	7,242,624,025
Cổ phiếu đang lưu hành b.quan trong kỳ	13,958,779	13,958,779	13,958,779	13,958,779
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	519	21	519

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

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

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

03. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:

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

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

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

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

Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác: 0 đồng

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

02. Giao dịch với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội	Công ty Con	Phải trả tiền mượn	-	(1,098,529,629)
		Phải trả khác		(6,750,000,000)
		Phải thu tiền thuê đất	-	474,654,580
Công ty TNHH Grand Riverside Palace	Công ty Con	Chuyển tiền góp vốn hợp tác	-	110,325,000,000
		Phải trả khác		23,000,000,000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	Công ty liên kết	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	6,002,587,235	6,486,283,962
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	896,337,488	-
		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	-	-
		Lãi cho vay		3,249,041,102
Công ty CP Capella Center	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	-	-
		Lãi cho vay	-	180,657,533
Công ty TNHH Capella Hospitality	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	-	6,000,000,000
		Lãi cho vay	155,342,465	209,342,466
Công ty TNHH Chloe Hospitality	Đào Ngọc Bảo Phương- Người đại diện PL là Cổ đông lớn của Công ty	Cho vay ngắn hạn	-	7,000,000,000
		Lãi cho vay	103,561,644	826,191,782
Công ty TNHH US Talent International - UTI	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Nhận tiền hợp tác kinh doanh		(195,050,000,000)
		Doanh thu hợp tác kinh doanh	2,475,000,000	
Đào Ngọc Bảo Phương	Cổ đông lớn	Phải trả khác	-	(1,465,000,000)

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

04. Công cụ tài chính:

a. Quản lý rủi ro vốn:

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

b. Các chính sách kế toán chủ yếu:

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

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

c. Các loại công cụ tài chính:

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Tiền và các khoản tương đương tiền	5,136,211,905	5,478,974,501
Phải thu khách hàng và phải thu khác	124,761,220,066	119,770,089,952
Đầu tư ngắn hạn	-	-
Tổng cộng	129,897,431,971	125,249,064,453
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	-	-

Phải trả người bán và phải trả khác	57,700,243,523	50,476,623,430
Chi phí phải trả	3,710,659,451	3,292,170,610
Tổng cộng	61,410,902,974	53,768,794,040

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/03/2023. Tuy nhiên, Công ty ước tính giá trị hợp lý của những tài sản và nợ phải trả tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Tại ngày 31/03/2023	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	699,483,266	-	699,483,266
Phải trả, phải nộp khác	57,000,760,257	198,540,348,000	255,541,108,257
Chi phí phải trả	3,710,659,451	-	3,710,659,451
Tổng cộng	61,410,902,974	198,540,348,000	259,951,250,974

Tại ngày 01/01/2023	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	-	-	-
Phải trả người bán	1,001,532,752	-	1,001,532,752
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	52,767,261,288	201,014,502,000	253,781,763,288
Tổng cộng	53,768,794,040	201,014,502,000	254,783,296,040

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

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

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

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

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

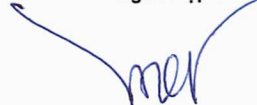
Bảng kết quả kinh doanh:

Chỉ tiêu	Quý 1		Chênh lệch (+/-)	% tăng/giảm (+/-)
	Năm 2023	Năm 2022		
Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	12,004,381,845	10,513,005,202	1,491,376,643	14.19
Giá vốn hàng bán	2,626,870,232	5,282,341,663	(2,655,471,431)	(50.27)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	9,377,511,613	5,230,663,539	4,146,848,074	79.28
Doanh thu hoạt động tài chính	712,341,326	2,675,437,057	(1,963,095,731)	(73.37)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	435,320,688	9,010,831,450	(8,575,510,762)	(95.17)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	292,594,647	7,242,624,025	(6,950,029,378)	(95.96)

07. Thông tin về hoạt động liên tục:

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

Người lập biểu



Hà Thị Kim Ngân

Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Ngưng

Ngày 23 tháng 04 năm 2023

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



Ngô Thị Liên Kiều