

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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**



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	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-39

N. O.
ĐÁU
KI
1/14

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

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 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 27 ngày 10 tháng 11 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.)

Mã chứng khoán niêm yết: KHA

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính 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 Thủy	Thành viên	22/06/2022
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 Ngun	Kế toán trưởng	

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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 HĐQT Công ty.

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 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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính 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 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của 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 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Báo cáo tài chính của 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 28 tháng 3 năm 2023

Số: B0722422-R/MOOREAISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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 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. 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 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 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 (tt)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Khánh Hội tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

**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 AISCThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2023**Đoàn Nguyễn Minh Tâm****Kiểm toán viên**Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4277-2023-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		143.481.682.317	180.473.854.578
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.478.974.501	48.508.430.565
1. Tiền	111		5.478.974.501	508.430.565
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	48.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		137.951.925.714	131.523.578.062
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3a	2.226.713.548	12.662.276.459
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	5.511.459.868	6.499.700.845
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.4	13.000.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	117.543.376.404	112.565.566.131
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3a,5,6	(329.624.106)	(203.965.373)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	16.800.000	131.732.773
1. Hàng tồn kho	141		16.800.000	131.732.773
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.982.102	310.113.178
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	33.982.102	310.113.178
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		732.400.107.032	153.114.674.291
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		200.000.000.000	-
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.6b	200.000.000.000	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.708.844.729	1.759.610.959
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	3.708.844.729	1.759.610.959
- Nguyên giá	222		10.123.395.100	7.208.574.464
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.414.550.371)	(5.448.963.505)
2. 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.11	-	-
- 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.12	16.761.522.726	17.949.284.958
- Nguyên giá	231		43.097.993.030	43.097.993.030
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(26.336.470.304)	(25.148.708.072)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	26.709.195.079	26.754.933.011
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		769.099.462	769.099.462
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		25.940.095.617	25.985.833.549
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	479.405.951.342	106.627.635.242
1. Đầu tư vào công ty con	251		46.000.000.000	46.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		419.541.420.000	48.063.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		29.907.856.666	29.907.856.666
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(16.043.325.324)	(17.343.221.424)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.814.593.156	23.210.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7a	5.814.593.156	23.210.121
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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		875.881.789.349	333.588.528.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		552.352.086.580	27.198.879.313
I. Nợ ngắn hạn	310		61.337.584.580	26.397.865.313
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	1.001.532.752	1.697.236.786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		329.039.518	68.593.627
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	5.292.508.850	7.444.066.263
4. Phải trả người lao động	314		250.000.000	384.575.306
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.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.17a	49.475.090.678	14.819.014.264
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		1.684.923.987	1.835.426.433
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		491.014.502.000	801.014.000
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.17b	201.014.502.000	801.014.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	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

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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		323.529.702.769	306.389.649.556
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	323.529.702.769	306.389.649.556
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		59.002.399.395	41.862.346.782
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41.389.848.628	18.237.468.497
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17.612.550.767	23.624.877.685
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		875.881.789.349	333.588.528.869



Ngô Thị Liên Kiều
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Văn Ngưng
 Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Ngân
 Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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	32.097.465.125
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	32.097.465.125
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.665.789.120	6.842.754.613
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		23.541.570.543	25.254.710.512
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	12.577.606.863	5.267.876.194
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.124.898.421	(1.844.207.218)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.424.794.521	486.518.082
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	593.389.160	467.860.707
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.546.039.160	5.252.251.186
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		20.854.850.665	26.646.682.031
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.913.924.174	4.433.274.083
12. Chi phí khác	32	VI.7	6.336.032.999	3.560.616.780
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(422.108.825)	872.657.303
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		20.432.741.840	27.519.339.334
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.820.191.073	3.894.461.649
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17.612.550.767	23.624.877.685



Ngô Thị Liên Kiều

Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Văn Ngưng
Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Ngân
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực 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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		62.329.326.580	28.916.385.772
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(20.568.911.371)	(8.832.836.628)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.471.387.004)	(3.762.489.920)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	VI.4	(22.027.397)	(464.490.685)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.12	(3.894.461.649)	(1.553.404.796)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		232.442.453.293	136.193.251.049
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(215.973.116.104)	(243.966.425.989)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		46.841.876.348	(93.470.011.197)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(2.914.820.636)	(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		(275.000.000.000)	(48.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		262.000.000.000	242.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(377.796.420.000)	(42.636.000.000)
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		13.839.908.224	1.798.040.580
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(379.871.332.412)	138.646.487.702
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	290.000.000.000	184.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	-	(184.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		290.000.000.000	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực 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
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(43.029.456.064)	45.176.476.505
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		48.508.430.565	3.331.954.060
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	5.478.974.501	48.508.430.565



Ngô Thị Liên Kiều
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Văn Ngung
 Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Ngân
 Người lập biểu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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. 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 27 ngày 10 tháng 11 năm 2022 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302251673.

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

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần**3. 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.)

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2022: 36 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 49 nhân viên)**6. Cấu trúc doanh nghiệp****6.1 Danh sách các công ty Con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có hai (02) công ty Con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội 360D Bến Vân Đồn, Phường 1, Quận 4, Tp.HCM	16.000.000.000	100%	100%
Công ty TNHH Grand Riverside Palace 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	30.000.000.000	100%	100%

6.2 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

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

Tên công ty và địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn 179 Ấp 1, Xã Xuân Thới Thượng, Huyện Hóc Môn, Tp.HCM	150.000.000.000	20%	20%
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu Đài Ven Sông 360D Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, Tp.HCM	389.541.420.000	33,7%	33,7%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính 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. 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.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư này được trình bày trên báo cáo tài chính là tài sản ngắn hạn nếu kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng hoặc là tài sản dài hạn nếu kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở lên kể từ thời điểm báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty Con

Khoản đầu tư vào công ty Con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty Con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty Con. Các khoản đầu tư vào công ty Con được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể 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 theo phương pháp giá gốc.

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 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

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị khác: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Khoản đầu tư mà 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 con, 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.

3. 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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 Công ty.

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 bao gồm giá mua, chi phí chế biến 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.

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.

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

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

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

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 hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

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 doanh nghiệp 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt 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. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

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

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 quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại 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 công ty bao gồm các chi phí sau: công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa tài sản cố định.

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

10. 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.

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 giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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 Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, 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.

11. 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.

12. 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 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, thỏa thuận,...

13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng cho việc sửa chữa.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà 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 mặt bằng.

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

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

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 doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng 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, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí lãi vay; Dự phòng tổn thất đầu tư và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

Chi phí thuế 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 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.

Trường hợp phát hiện sai sót không trọng yếu liên quan đến khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước, doanh nghiệp được hạch toán tăng (hoặc giảm) số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của năm phát hiện sai sót.

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, công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

21. 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. 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 công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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. 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 Công ty bao gồm các khoản chi phí phải trả, phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

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.

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của 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 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2022	01/01/2022		
Tiền	5.478.974.501	508.430.565		
Tiền mặt	108.129.000	266.372.000		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.370.013.015	234.997.241		
Tiền đang chuyển	832.486	7.061.324		
Các khoản tương đương tiền	-	48.000.000.000		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	48.000.000.000		
Cộng	5.478.974.501	48.508.430.565		
2. Các khoản đầu tư tài chính: Xem thuyết minh trang 35-36				
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2022	01/01/2022		
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	2.226.713.548	(286.287.742)	12.662.276.459	(160.629.009)
Công ty CP Dịch vụ Chăm sóc Sức khỏe và Giải trí Khánh Hội	435.430.031	(286.287.742)	535.430.031	(160.629.009)
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu dài Ven sông	1.380.034.215	-	10.983.413.193	-
Đối tượng khác	411.249.302	-	1.143.433.235	-
Cộng	2.226.713.548	(286.287.742)	12.662.276.459	(160.629.009)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông	1.380.034.215	-	10.983.413.193	-
Cộng	1.380.034.215	-	10.983.413.193	-

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn				
Công ty TNHH Capella Hospitality (1)	6.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Chloe Hospitality (2)	7.000.000.000	-	-	-
Cộng	13.000.000.000	-	-	-

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

Công ty TNHH Capella Hospitality (1)	6.000.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Chloe Hospitality (2)	7.000.000.000	-	-	-
Cộng	13.000.000.000	-	-	-

(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

5. Trả trước cho người bán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
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	-
Các đối tượng khác	774.337.758	-	1.365.709.795	-
Cộng	5.511.459.868	-	6.499.700.845	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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
a. Ngắn hạn	117.543.376.404	(43.336.364)	112.565.566.131	(43.336.364)
Ký cược, ký quỹ	5.650.000	-	5.650.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.422.767.130	-	1.771.561.641	-
Phải thu khác	112.114.959.274	(43.336.364)	110.788.354.490	(43.336.364)
+ Công ty TNHH Grand Riverside Palace (1)	110.325.000.000	-	110.325.000.000	-
+ Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	1.200.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Mầm Non Khánh Hội	474.654.580	-	171.249.796	-
+ Các đối tượng khác	115.304.694	(43.336.364)	292.104.694	(43.336.364)
Cộng	117.543.376.404	(43.336.364)	112.565.566.131	(43.336.364)
b. Dài hạn				
+ Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group (2)	200.000.000.000	-	-	-
Cộng	200.000.000.000	-	-	-
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
+ Công ty TNHH Grand Riverside Palace (1)	110.325.000.000	-	110.325.000.000	-
+ Công ty CP Tập đoàn Capella	3.249.041.102	-	1.258.684.929	-
+ Công ty TNHH Capella Hospitality	54.000.001	-	-	-
+ Công ty TNHH Chloe Hospitality	722.630.138	-	308.383.562	-
+ Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội	474.654.580	-	171.249.796	-
+ Công ty CP Capella Center	180.657.533	-	204.493.150	-
+ Công ty CP Gia Long Group	1.216.438.356	-	-	-
+ Công ty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group (2)	200.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Chế biến Thực phẩm Hóc Môn	1.200.000.000	-	-	-
Cộng	114.825.325.821	-	112.063.318.287	-

(1) Khoản vốn góp theo Hợp đồng góp vốn ngày 16/3/2021 vào Công ty TNHH Grand Riverside Palace liên quan đến việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua tài sản trên đất tại 245/61B Hoà Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú.

(2) Khoản đặt cọc theo điều 3.1 hợp đồng nguyên tắc HTKD 06/HĐHT-2022 ngày 04/3/2022 với Cty CP Tập đoàn Bến Thành Holdings Group để thực hiện dự án Khu phức hợp thương mại tại tỉnh Quảng Ninh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	33.982.102	310.113.178
<i>Công cụ, dụng cụ xuất dùng</i>	33.982.102	310.113.178
b. Chi phí trả trước dài hạn	5.814.593.156	23.210.121
<i>Công cụ, dụng cụ xuất dùng</i>	378.846.854	23.210.121
<i>Chi phí sửa chữa lớn</i>	5.435.746.302	-
Cộng	5.848.575.258	333.323.299

8. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	-	-	113.668.496	-
Công cụ, dụng cụ	16.800.000	-	-	-
Hàng hóa	-	-	18.064.277	-
Cộng	16.800.000	-	131.732.773	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không phát sinh.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	769.099.462	-	769.099.462	-
<i>Công trình Khánh Hội Plaza</i>	227.272.727	-	227.272.727	-
<i>Công trình 2-4-6 Đoàn Như Hải (2)</i>	541.826.735	-	541.826.735	-
b. Xây dựng cơ bản dở dang	25.940.095.617	-	25.985.833.549	-
- 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	-
- Sửa chữa, thi công, cải tạo trường Mầm Non Khánh Hội	-	-	2.930.662.332	-
Cộng	26.709.195.079	-	26.754.933.011	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(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.

10. Tài sản cố định hữu hình (Xem thuyết minh trang số 37)**11. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	763.000.000	763.000.000
Số dư cuối năm	763.000.000	763.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	763.000.000	763.000.000
Số dư cuối năm	763.000.000	763.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

* 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 cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 763.000.000 VND

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Nhà cửa	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	39.867.374.709	3.230.618.321	43.097.993.030
Số dư cuối năm	39.867.374.709	3.230.618.321	43.097.993.030
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	24.114.910.353	1.033.797.719	25.148.708.072
<i>Khấu hao trong năm</i>	660.629.100	527.133.132	1.187.762.232
Số dư cuối năm	24.775.539.453	1.560.930.851	26.336.470.304
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	15.752.464.356	2.196.820.602	17.949.284.958
Số dư cuối năm	15.091.835.256	1.669.687.470	16.761.522.726

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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. 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
Ngắn hạn				
+ Công Ty Cổ phần Tập đoàn Capella	323.537.847	323.537.847	-	-
+ Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Song Mã	123.344.000	123.344.000	404.591.826	404.591.826
+ Công ty CP Quản lý và Vận hành Cao ốc Khánh Hội	196.801.094	196.801.094	138.331.192	138.331.192
+ Đối tượng khác	357.849.811	357.849.811	1.154.313.768	1.154.313.768
Cộng	1.001.532.752	1.001.532.752	1.697.236.786	1.697.236.786

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2022		Số đã nộp/ được khấu trừ trong năm		31/12/2022	
		Số phải nộp trong năm				
Phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	93.138.819	4.988.307.272	4.721.878.049		359.568.042	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.894.461.649	2.820.191.073	3.894.461.649		2.820.191.073	
Thuế thu nhập cá nhân	23.111.982	288.341.088	268.665.101		42.787.969	
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		-	
Cộng	7.444.066.263	14.705.080.181	16.856.637.594		5.292.508.850	

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
Cộng		3.292.170.610		147.368.285

16. 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
a. Vay dài hạn	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang (*)	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-
Cộng	290.000.000.000	290.000.000.000	-	-

(*) 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 thời hạn vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Phải trả vay các bên liên quan

Công ty Cổ phần tập đoàn
đầu tư và quản lý giáo dục
Văn Lang (*)

290.000.000.000

-

-

-

Cộng**290.000.000.000**

-

-

-

17. Phải trả khác**31/12/2022****01/01/2022****a. Ngắn hạn**

Tiền bảo trì chung cư Khánh Hội

639.273.034

639.273.034

Thù Lao HĐQT

70.200.000

423.000.000

Công ty CP Quản lý Cao ốc Khánh Hội

33.803.578

500.091.568

Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội (1)

7.848.529.629

1.098.529.629

Đào Ngọc Bảo Phương (2)

1.465.000.000

1.465.000.000

Lãi vay phải trả

7.424.794.521

-

+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang

7.424.794.521

-

Các khoản phải trả, phải nộp khác

527.883.383

83.849.510

+ Công ty TNHH Grand Riverside Palace (3)

23.000.000.000

-

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

Cộng**49.475.090.678****14.819.014.264****b. Dài hạn**

+ Công ty TNHH US Talent International- UTI (4)

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

Cộng**201.014.502.000****801.014.000****c. Phải trả khác là các bên liên quan**

Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội (1)

7.848.529.629

1.098.529.629

Đào Ngọc Bảo Phương (2)

1.465.000.000

1.465.000.000

+ Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư và quản lý giáo dục Văn Lang

7.424.794.521

-

Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lâu đài Ven sông

7.483.000.000

6.493.000.000

Công ty TNHH Grand Riverside Palace (3)

23.000.000.000

-

Công ty TNHH US Talent International- UTI (4)

197.525.000.000

-

Cộng**244.746.324.150****9.056.529.629**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (1) Số tiền phải trả Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội bao gồm hai khoản sau:
- 1.098.7529.629 VNĐ là số tiền chia cổ tức dư mà Cty CP Dịch vụ và Mầm non Khánh Hội phải trả lại cho Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội.
 - 6.300.000.000 VNĐ là số tiền mượn của Cty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội theo hợp đồng vay tiền ngày 11/01/2022 thời hạn 1 năm, lãi suất 0%.
 - Nhận tiền chuyển về Công ty TNHH MTV Mầm non chuyển về Công ty mẹ số tiền là 450.000.000 VNĐ.
- (2) 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.
- (3) Khoản tiền nhận về từ Công ty TNHH Grand Riverside Palace không có hợp đồng và không có lãi suất
- (4) 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.

18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Xem thuyết minh trang số 38)****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

Cộng**141.203.090.000****141.203.090.000**

* Số lượng cổ phiếu quỹ

161.530

161.530

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Cổ phiếu	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	14.120.309	14.120.309
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>14.120.309</i>	<i>14.120.309</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	161.530	161.530
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>161.530</i>	<i>161.530</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.958.779	13.958.779
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>13.958.779</i>	<i>13.958.779</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.252.866.562	174.543.657
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	33.954.493.101	31.922.921.468
Cộng	43.207.359.663	32.097.465.125
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.207.359.663	32.097.465.125
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	9.252.866.562	174.543.657
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	33.954.493.101	31.922.921.468
Cộng	43.207.359.663	32.097.465.125
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.126.371.842	860.729.756
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	12.539.417.278	5.982.024.857
Cộng	19.665.789.120	6.842.754.613
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.911.512.163	4.716.469.694
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.666.094.700	551.406.500
Cộng	12.577.606.863	5.267.876.194
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	7.424.794.521	486.518.082
Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(1.299.896.100)	(2.330.725.300)
Cộng	6.124.898.421	(1.844.207.218)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2022	Năm 2021
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	569.963.008	428.960.707
Chi phí bằng tiền khác	23.426.152	38.900.000
Cộng	593.389.160	467.860.707
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	4.667.073.538	2.904.202.992
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.836.113	23.839.731
Chi phí khấu hao TSCĐ	621.883.564	133.123.340
Thuế, phí, lệ phí	6.183.491	4.598.277
Chi phí dự phòng/ (Hoàn nhập)	125.658.733	203.965.373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	925.585.795	455.945.195
Chi phí bằng tiền khác	2.149.817.926	1.526.576.278
Cộng	8.546.039.160	5.252.251.186
6. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Thu từ phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường	-	527.358.000
Tiền điện, nước, dịch vụ	5.399.267.392	3.901.175.234
Thu nhập khác	514.656.782	4.740.849
Cộng	5.913.924.174	4.433.274.083
7. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
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	-
Cộng	6.336.032.999	3.560.616.780
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.836.113	23.839.731
Chi phí nhân công	4.667.073.538	2.904.202.992
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.153.349.098	1.750.595.690
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.664.375.741	6.111.188.655
Chi phí khác bằng tiền	3.144.924.217	1.569.074.065
Chi phí dự phòng	125.658.733	203.965.373
Cộng	28.805.217.440	12.562.866.506

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	20.432.741.840	27.519.339.334
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận khi tính thuế TNDN	(6.331.786.475)	298.243.876
- Chi phí không được trừ	2.334.308.225	849.650.376
- Thu nhập không chịu thuế	(8.666.094.700)	(551.406.500)
Tổng lợi nhuận tính thuế	14.100.955.365	27.817.583.210
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.820.191.073	5.563.516.642
2. Thuế TNDN được giảm theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP thông qua ngày 27 tháng 10 năm 2021.	-	(1.669.054.993)
4. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	2.820.191.073	3.894.461.649

(*) 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.

10. 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:

10.1 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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 Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 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 Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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. 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 công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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 Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh là không đáng kể.

10.2 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. 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

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 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

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 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

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. 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 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.

10.3 Rủi ro thanh khoản

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

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 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 Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	1.001.532.752	-	-	1.001.532.752
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	49.494.061.955	293.489.502.000	-	342.983.563.955
	50.495.594.707	293.489.502.000	-	343.985.096.707
Ngày 31 tháng 12 năm 2021				
Phải trả người bán	1.697.236.786	-	-	1.697.236.786
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	11.902.761.352	801.014.000	-	12.703.775.352
	13.599.998.138	801.014.000	-	14.401.012.138

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.

11. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem thuyết minh trang số 39)

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 giá 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, 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.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Không phát sinh****2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Năm 2022	Năm 2021
290.000.000.000	184.000.000.000

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Năm 2022	Năm 2021
-	184.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. 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 năm tài chính

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.

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.

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 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	(6.750.000.000)
		Phải thu tiền thuê đất	303.404.784	474.654.580
Công ty TNHH Grand Riverside Palace	Công ty Con	Góp vốn đầu tư	-	110.325.000.000
		Nhận tiền chuyển	23.000.000.000	(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	21.525.223.344	1.380.034.215
		Nhận ký quỹ, ký cược	990.000.000	(7.483.000.000)
Công ty CP Tập đoàn Capella	Cùng thành viên chủ chốt quản lý	Cho vay ngắn hạn	55.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.990.356.173	3.249.041.102
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	200.000.000.000	-
		Lãi cho vay	1.216.438.356	1.216.438.356
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	Đào Ngọc Bảo Phương- Người đại diện PL là Cổ đông lớn của Công ty	Cho vay ngắn hạn	7.000.000.000	7.000.000.000
		Lãi cho vay	414.246.576	722.630.138

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu/(phải trả)
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	7.424.794.521	(7.424.794.521)
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	200.000.000.000	200.000.000.000
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
Tổng cộng:	1.188.500.000	1.615.671.326

4. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục các hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.



Ngô Thị Liên Kiều
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 28 tháng 3 năm 2023

Nguyễn Văn Ngung
 Kế toán trưởng

Hà Thị Kim Ngân
 Người lập biểu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

V.2. Các khoản đầu tư tài chính	01/01/2022					
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
a1. Đầu tư vào công ty Con	46.000.000.000	-		46.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Mầm Non Khánh Hội (1)	16.000.000.000	-	(**)	16.000.000.000	-	(**)
Công ty TNHH Grand Riverside Palace (2)	30.000.000.000	-	(**)	30.000.000.000	-	(**)
a2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	419.541.420.000	-		48.063.000.000	-	
Công ty Cổ phần Chế biến Thực phẩm Hóc Môn (3)	30.000.000.000	-	(**)	30.000.000.000	-	(**)
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Lầu Đài Ven Sông (4)	389.541.420.000	-	(**)	18.063.000.000	-	(**)
a3. Đầu tư vào đơn vị khác	29.907.856.666	(16.043.325.324)		29.907.856.666	(17.343.221.424)	
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	(6.818.220.666)	9.341.646.000
Công ty CP Căn nhà Mơ ước Đông Nam	12.000.000.000	(9.749.524.058)	(**)	12.000.000.000	(9.749.524.058)	(**)
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (*)	1.162.500.000	(176.664.600)	985.835.400	1.162.500.000	(189.986.700)	972.513.300
Công ty CP Sàn BĐS Bến Thành Đức Khải	585.490.000	(585.490.000)	(**)	585.490.000	(585.490.000)	(**)
Cộng	495.449.276.666	(16.043.325.324)		123.970.856.666	(17.343.221.424)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(1) Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội - được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 4104009719 đăng ký lần đầu ngày 07/5/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ 16.000.000.000 VND. Trong năm 2022, Công ty TNHH MTV Mầm non Khánh Hội đã thực hiện giải thể Trường mầm non Khánh Hội theo Quyết định số 101/QĐ-UBND-NC ngày 01/04/2022 và đang thực hiện các thủ tục để bàn giao tài sản công trình trường mầm non về cho Công ty mẹ.

(2) Công ty nắm quyền kiểm soát 100% Công ty TNHH Grand Riverside Palace - được thành lập và hoạt động theo Giấy CNĐKDN số 0316596445 đăng ký lần đầu ngày 19/11/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp với số vốn điều lệ 30.000.000.000 VND. Trong năm 2022, công ty hoạt động kinh doanh có lãi.

(3) Theo Giấy CNĐKDN 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 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã đầu tư 30.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Trong năm 2022, công ty hoạt động kinh doanh có lãi.

(4) 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 VND) của Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Lầu Đài Ven Sông (Vốn điều lệ là 1.150.200.000.000 VND) 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 Lầu Đài Ven Sông chưa được kiểm toán.

(*) Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư Phát triển CN - TM Cù Chi và Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận dựa trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

(**) Tại ngày báo cáo, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2.508.860.482	510.470.019	1.277.318.181	102.788.800	2.809.136.982	7.208.574.464
Mua trong năm	-	2.812.546.545	-	-	102.274.091	2.914.820.636
Số dư cuối năm	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	1.768.809.187	485.712.904	761.885.276	102.788.800	2.329.767.338	5.448.963.505
Khấu hao trong năm	55.050.156	474.560.278	136.595.460	-	299.380.972	965.586.866
Số dư cuối năm	1.823.859.343	960.273.182	898.480.736	102.788.800	2.629.148.310	6.414.550.371
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	740.051.295	24.757.115	515.432.905	-	479.369.644	1.759.610.959
Số dư cuối năm	685.001.139	2.362.743.382	378.837.445	-	282.262.763	3.708.844.729

* 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: 3.862.038.326 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VND.

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. 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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	(5.551.626.964)	-	-	19.170.300.741	283.697.604.115
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	23.624.877.685	23.624.877.685
- Trích lập quỹ hoạt động của HĐQT và BKS 2020	-	-	-	-	-	(932.832.244)	(932.832.244)
Số dư cuối năm trước	141.203.090.000	128.875.840.338	(5.551.626.964)	-	-	41.862.346.182	306.389.649.556
Số dư đầu năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	(5.551.626.964)	-	-	41.862.346.182	306.389.649.556
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	17.612.550.767	17.612.550.767
- Trích lập quỹ hoạt động của HĐQT và BKS 2021	-	-	-	-	-	(472.497.554)	(472.497.554)
Số dư cuối năm nay	141.203.090.000	128.875.840.338	(5.551.626.964)	-	-	59.002.399.395	323.529.702.769

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ KHÁNH HỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. 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 Công ty.

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	2.226.713.548	(286.287.742)	12.662.276.459	1.940.425.806	(160.629.009)	12.501.647.450
- Phải thu khác	5.417.117.130	(43.336.364)	1.771.561.641	5.373.780.766	(43.336.364)	1.728.225.277
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.478.974.501	-	48.508.430.565	5.478.974.501	-	48.508.430.565
TỔNG CỘNG	13.122.805.179	(329.624.106)	62.942.268.665	12.793.181.073	(203.965.373)	62.738.303.292
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	290.000.000.000	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.001.532.752	-	1.697.236.786	1.001.532.752	-	1.697.236.786
- Chi phí phải trả	18.971.277	-	147.368.285	18.971.277	-	147.368.285
- Phải trả khác	52.964.592.678	-	12.556.407.067	52.273.401.761	-	12.556.407.067
TỔNG CỘNG	343.985.096.707	-	14.401.012.138	343.293.905.790	-	14.401.012.138

