

# CÔNG TY CP KHẢI VY

*Báo cáo tài chính riêng*

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

*đã được kiểm toán*



Được kiểm toán bởi

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

**CÔNG TY CP KHẢI VY**

Tầng 04 Tòa nhà CRYSTAL PALACE 13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

---

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	01 - 04
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	05 - 06
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng	07 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	13 - 52



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Khải Vy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty CP Khải Vy được chuyển đổi từ Công ty TNHH sản xuất vận tải thương mại dịch vụ Khải Vy theo Giấy chứng đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302028516 đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 11 tháng 12 năm 2010, đến nay Công ty đang hoạt động theo Giấy phép thay đổi lần thứ 31 ngày 06 tháng 02 năm 2023 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: **176.000.000.000 VND**

**Trụ sở chính của Công ty tại:** Tầng 04 Tòa nhà CRYSTAL PALACE 13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

- Sản xuất hàng xuất khẩu các sản phẩm đồ gỗ, nhôm, vải.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh:**

Trồng cây lấy củ có chất bột (Mã số:113); Trồng cây ăn quả (Mã số:121); Trồng cây hồ tiêu (Mã số:124); Trồng cây cao su (Mã số:125); Trồng cây cà phê (Mã số:126); Trồng cây lâu năm khác (Mã số:129); Trồng rừng và chăm sóc rừng (Mã số:210); Chế biến và bảo quản rau quả (Mã số:1030); Xay xát và sản xuất bột thô (Mã số:1061); Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột (Mã số:1062); Sản xuất ca cao, sôcôla và mút kẹo (Mã số:1073); Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu (Mã số:1079); Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục) (Mã số:1392); Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác (Mã số:1621); Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng (Mã số:2640); Sản xuất đồ điện dân dụng (Mã số:2750); Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (Mã số:3100); Sửa chữa máy móc, thiết bị (Mã số:3312); Sửa chữa thiết bị điện (Mã số:3314);

Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (Mã số:3315); Sửa chữa thiết bị khác (Mã số:3319); Xây dựng nhà ở (Mã số:4101); Xây dựng nhà không ở (Mã số:4102); Xây dựng công trình công ích khác (Mã số:4229); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã số:4322); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã số:4390); Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (Mã số:4520); Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Mã số:4530);

Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (Mã số:4542); Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy (Mã số:4543); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã số:4610); Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (Mã số:4620); Bán buôn thực phẩm (Mã số:4632); Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép (Mã số:4641); Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Mã số:4649); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp (Mã số:4653); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã số:4659); Vận tải hành khách đường bộ khác (Mã số:4932); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã số:4933); Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Mã số:5510); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Mã số:5610);

Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...) (Mã số:5621); Dịch vụ phục vụ đồ uống (Mã số:5630); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã số:6810); Hoạt động tư vấn quản lý (Mã số:7020); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã số:7110); Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã số:8130); Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (Mã số:9329); Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (Mã số:9610); Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ (Mã số:9633).

## CÔNG TY CP KHẢI VY

Tầng 04 Tòa nhà CRYSTAL PALACE 13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

# BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### 4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con: 03 Công ty

Tên Công ty con	Địa chỉ
1. Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	88 Trần Phú, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa
2. Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khải Vy	04 Đường Đào Trí, Khu phố 3, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
3. Công ty CP TM SX Duyên Hải	A6,7,8 KCN Long Mỹ, xã Phước Mỹ, Tp. Quy Nhơn, Bình Định

Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

Tên đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc	Địa chỉ
1. Chi Nhánh Đắc Nông Công Ty CP Khải Vy	Xã Quảng Sơn, Huyện Đắc Glong, Tỉnh Đắc Nông, Việt Nam
2. Chi Nhánh Công Ty Cổ Phần Khải Vy Tại Quy Nhơn	KCN Long Mỹ, Xã Phước Mỹ, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam
3. Chi Nhánh Crystal Palace Công Ty Cp Khải Vy	13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
4. Chi Nhánh Merperle Đà Lạt Công Ty Cp Khải Vy	01 Hùng Vương, Phường 10, Thành phố Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty và tình hình tài chính tại ngày 31/12/2022 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHÓA SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng này công ty có các sự kiện sau:

- Ngày 12/08/2022 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới số 1208/2022/HĐHTĐT và các phụ lục hợp đồng kèm theo với Công ty TNHH MTV Thành Phát và Công ty TNHH MTV Minh Tiến để thực hiện dự án Khách sạn Merperle Đà Lạt tiêu chuẩn 5 sao với quy mô 389 phòng trên diện tích 11.578 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 01 Hùng Vương, Phường 10, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với tổng mức đầu tư dự án tạm tính là 1.565.857.000.000 đồng. Trong đó vốn góp tự có của các bên như sau: Công ty góp bằng quyền sử dụng đất 11.578 m<sup>2</sup> là 196.191.000.000 đồng, vốn góp tự có của các bên còn lại tham gia hợp tác đầu tư là 205.460.000.000 đồng. Vốn vay và huy động khác là 1.164.206.000.000 đồng. Phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ thực tế vốn góp giữa các bên. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này Công ty đang tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cập nhật điều chỉnh lại Giấy phép xây dựng do phát sinh thêm các hạng mục xây dựng so với Giấy phép xây dựng số 24/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/3/2021.
- Vào ngày 05/01/2022 khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Ngân hàng BIDV với giá trị sổ sách là 1.053.621.884.464 VND (Xem thuyết minh số V.13, V.16 kèm theo) kèm tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay này đã được mua lại nợ bởi Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam kể từ ngày căn cứ theo Biên bản xác nhận chuyển giao quyền chủ nợ giữa BIDV- Chi nhánh Phú Tài, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty CP Tập đoàn Khải Vy, theo đó Công ty CP Tập đoàn Khải Vy và các cá nhân liên quan có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sau khi ký hợp đồng mua bán nợ đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền 639.657.000.000 VND chưa bao gồm lãi trả chậm và lãi phạt (nếu có). Ngoài các sự kiện nêu trên Công ty không còn sự kiện nào đòi hỏi phải công bố trong Báo cáo tài chính sau ngày kết thúc niên độ.



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị bao gồm:

Ông:	Đoàn Văn Trang	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Bà:	Mai Thị Mai	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Trần Thành Trung	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Nguyễn Quốc Bảo	Thành viên	
Ông:	Nguyễn Quốc Bảo	Chủ tịch	Bỏ nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Đoàn Quốc Sơn	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Nguyễn Thành Vi	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2020

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc bao gồm:

Ông:	Đoàn Văn Trang	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Bà:	Mai Thị Mai	P.Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 31 tháng 12 năm 2019
Ông:	Trần Thành Trung	P.Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 06 năm 2020
Ông:	Nguyễn Quốc Bảo	Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Trình Tỵ Kha	P.Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 16 tháng 03 năm 2020

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà :	Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban
Bà :	Nguyễn Thị Mỹ Hằng	Ủy viên
Ông:	Nguyễn Minh Nhân	Ủy viên

Đại diện theo pháp luật:

Ông:	Đoàn Văn Trang	Miễn nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019
Ông:	Nguyễn Quốc Bảo	Bỏ nhiệm ngày 08 tháng 10 năm 2019

Kế toán trưởng:

Bà:	Đoàn Thị Quyên	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2023
Ông:	Hoàng Nhật Tiến	Bỏ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2023

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) là kiểm toán viên kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán đang áp dụng được Công ty tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng này.
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

### **PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Khải Vy phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2022 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

TP., HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2023

**Thay mặt Hội đồng quản trị  
và Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



*Nguyễn Quốc Bảo*



Số : ~~710A~~/BCKT/TC/2023/AASCS**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**của Công ty CP Khải Vy**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Khải Vy được lập gày 30 tháng 09 năm 2023, từ trang 07 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên:**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty 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 riêng.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Trong năm tài chính, Công ty đang có các khoản nợ vay và lãi vay phải trả lũy kế đến ngày 05/01/2022 tại Ngân hàng Ngân hàng BIDV với giá trị sổ sách là 1.053.621.884.464 VND (Xem thuyết minh số V.13, V.16 kèm theo) kèm tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay. Vào ngày 05/01/2022 khoản nợ vay này đã được mua lại bởi Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam kể từ ngày căn cứ theo Biên bản xác nhận chuyển giao quyền chủ nợ giữa BIDV- Chi nhánh Phú Tài, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty CP Tập đoàn Khải Vy, theo đó Công ty CP Tập đoàn Khải Vy và các cá nhân liên quan có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sau khi ký hợp đồng mua bán nợ đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền 639.657.000.000 VND chưa bao gồm lãi trả chậm và lãi phạt (nếu có).

- Ngày 12/08/2022 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới số 1208/2022/HĐHTĐT và các phụ lục hợp đồng kèm theo với Công ty TNHH MTV Thành Phát và Công ty TNHH MTV Minh Tiến để thực hiện dự án Khách sạn Merperle Đà Lạt tiêu chuẩn 5 sao với quy mô 389 phòng trên diện tích 11.578 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 01 Hùng Vương, Phường 10, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với tổng mức đầu tư dự án tạm tính là 1.565.857.000.000 đồng.

Trong đó vốn góp tự có của các bên như sau: Công ty góp bằng quyền sử dụng đất 11.578 m<sup>2</sup> là 196.191.000.000 đồng, vốn góp tự có của các bên còn lại tham gia hợp tác đầu tư là 205.460.000.000 đồng. Vốn vay và huy động khác là 1.164.206.000.000 đồng. Phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ thực tế vốn góp giữa các bên. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này Công ty đang tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cập nhật điều chỉnh lại Giấy phép xây dựng do phát sinh thêm các hạng mục xây dựng so với Giấy phép xây dựng số 24/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/3/2021.

Vào ngày 13/01/2018 Công ty đã thực hiện bàn giao pháp lý của dự án bất động sản, tài sản đã đánh giá lại quyền sử dụng đất có diện tích là 77.174,8 m<sup>2</sup> với giá trị là 1.400.020.000.000 VND tại địa chỉ 04 đường Đào Trí, P.Phú Thuận, Q7, TP.HCM để thực hiện chia tách thành lập doanh nghiệp mới là Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Thịnh theo biên bản họp Đại Hội Cổ đông Công ty ngày 04/01/2018. Việc chia tách này Công ty chưa có biên bản thỏa thuận nghĩa vụ nợ phải trả với các chủ nợ của Công ty. Tại thời lập Báo cáo tài chính này Công ty cũng chưa nhận được bất kỳ khiếu nại nào liên quan đến thỏa thuận chia tách trên.

Ngoài các vấn đề nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh VIII.07: tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, tài sản ngắn hạn của Công ty nhỏ hơn Nợ ngắn hạn với số tiền là 1.035.131.904.359 VND, lỗ lũy kế là (727.536.186.591) VND. Vốn chủ sở hữu của công ty bị âm (547.504.401.513) VND. Các chỉ số này phản ánh khả năng thanh khoản của Công ty đang ở mức thấp và có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động của Công ty. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty đang tiến hành các giải pháp cân đối dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đã quá hạn này và hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn hoạt động liên tục.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 9 năm 2023

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

Phó Tổng giám đốc



Lê Văn Tuấn

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 0479-2023-142-1

Kiểm toán viên

Lê Văn Tân

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số 4318-2023-142-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>304.646.656.040</b>	<b>409.622.963.608</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>V.01</b>	<b>20.267.093.029</b>	<b>4.245.897.110</b>
111	1. Tiền		8.267.093.029	4.245.897.110
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.000.000.000	
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>			
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>230.013.834.711</b>	<b>356.206.401.772</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.03	137.887.008.122	86.745.315.636
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		146.199.996.850	123.125.587.895
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.04		41.598.601.400
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.05	85.056.691.561	202.477.014.833
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(140.088.030.682)	(98.698.286.852)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý	V.06	958.168.860	958.168.860
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>V.08</b>	<b>28.098.102.397</b>	<b>28.456.914.173</b>
141	1. Hàng tồn kho		28.098.102.397	28.456.914.173
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)			
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>26.267.625.903</b>	<b>20.713.750.553</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn			
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.630.031.877	17.502.596.337
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	637.594.026	3.211.154.216
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
155	5. Tài sản ngắn hạn khác			

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.050.854.298.351</b>	<b>1.034.638.454.974</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>135.766.606.503</b>	<b>97.432.023.815</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn			
213	3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
214	3. Phải thu nội bộ dài hạn			
215	5. Phải thu về cho vay dài hạn	V.04	121.344.063.141	83.009.480.453
216	6. Phải thu dài hạn khác	V.05	14.422.543.362	14.422.543.362
219	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>639.593.234.651</b>	<b>658.604.016.966</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	323.603.797.435	338.865.063.496
222	- Nguyên giá		438.310.226.232	434.715.223.408
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(114.706.428.797)	(95.850.159.904)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính			
225	- Nguyên giá			
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.11	315.989.437.216	319.738.953.470
228	- Nguyên giá		342.780.622.623	342.780.622.623
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(26.791.185.407)	(23.041.669.153)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>			
231	- Nguyên giá			
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)			
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>V.09</b>	<b>224.508.949.651</b>	<b>78.149.513.684</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		224.508.949.651	78.149.513.684
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>V.02</b>	<b>47.833.941.921</b>	<b>199.341.700.153</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		154.872.001.714	422.681.872.434
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(107.038.059.793)	(223.340.172.281)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>3.151.565.625</b>	<b>1.111.200.356</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.12	3.151.565.625	1.111.200.356
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
268	4. Tài sản dài hạn khác			
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.355.500.954.391</b>	<b>1.444.261.418.582</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C . NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.903.005.355.904</b>	<b>1.808.153.282.622</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.381.377.161.799</b>	<b>1.413.408.192.903</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	189.733.041.864	130.678.890.548
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		36.879.474.928	154.106.198.833
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	1.742.196.652	2.365.226.919
314	4. Phải trả người lao động		2.912.230.398	1.457.813.661
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	470.482.572.459	655.625.013.993
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.17	655.866.401.028	251.602.776.874
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.13	24.111.013.720	217.572.272.075
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn			
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(349.769.250)	
323	13. Quỹ bình ổn giá			
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>521.628.194.105</b>	<b>394.745.089.719</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	V.14	395.907.000.000	287.299.215.753
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
333	3. Chi phí phải trả dài hạn			
334	4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
335	5. Phải trả nội bộ dài hạn			
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.18	14.173.352.212	16.411.603.916
337	7. Phải trả dài hạn khác			
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.13	111.547.841.893	91.034.270.050
339	9. Trái phiếu chuyển đổi			
340	10. Cổ phiếu ưu đãi			
341	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn			
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			

729-  
B TY  
HH  
TƯ VẤN  
KẾ TO  
TOÁN  
NAM  
HỒ CH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>V.20</b>	<b>(547.504.401.513)</b>	<b>(363.891.864.040)</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu		(547.504.401.513)	(363.891.864.040)
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		176.000.000.000	378.760.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		176.000.000.000	378.760.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi			
412	2. Thặng dư vốn cổ phần			
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu			
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)			
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		4.031.785.078	4.031.785.078
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu			
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(727.536.186.591)	(746.683.649.118)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(746.683.649.118)	(542.070.049.336)
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		19.147.462.527	(204.613.599.782)
422	12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác			
431	1. Nguồn kinh phí			
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.355.500.954.391</b>	<b>1.444.261.418.582</b>

TP., HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2023

Thay mặt Hội đồng quản trị  
và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
Hoàng Nhật Tiến

  
Nguyễn Quốc Bảo

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

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.01	107.338.172.484	107.887.208.360
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.02		
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		107.338.172.484	107.887.208.360
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.02	71.395.378.891	77.551.823.126
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.942.793.593	30.335.385.234
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.03	27.960.736.371	18.455.622.710
22	7. Chi phí tài chính	VI.04	(69.889.031.535)	132.580.228.855
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		26.489.673.008	54.415.620.359
24	8. Chi phí bán hàng	VI.05	25.092.169.825	38.522.507.098
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		71.567.626.369	28.100.403.178
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37.132.765.305	(150.412.131.187)
31	11. Thu nhập khác	VI.06	11.061.575.914	7.019.507.476
32	12. Chi phí khác	VI.07	28.850.223.704	48.363.675.119
40	13. Lợi nhuận khác		(17.788.647.790)	(41.344.167.643)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.344.117.515	(191.756.298.830)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	VI.09		12.857.300.952
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		19.344.117.515	(204.613.599.782)

TP., HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Thay mặt Hội đồng quản trị và  
Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Hoàng Nhật Tiến

Nguyễn Quốc Bảo



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		139.282.308.187	192.331.835.326
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(194.651.307.361)	(216.771.144.861)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(25.546.249.478)	(15.415.275.631)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(91.113.624)	(2.922.852.758)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp			
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.344.769.689.164	863.372.908.938
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(866.995.563.659)	(873.473.536.266)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>396.767.763.229</b>	<b>(52.878.065.252)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(162.801.059.712)	(10.417.508.758)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.000.000.000	
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(3.000.000.000)	18.681.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		308.565.573	48.519.235
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(162.492.494.139)</b>	<b>8.312.010.477</b>
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.388.770.000	20.000.000.000
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của			
33	3. Tiền thu từ đi vay		3.000.000.000	69.229.429.240
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(223.642.843.171)	(47.417.214.956)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính			
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(218.254.073.171)</b>	<b>41.812.214.284</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>16.021.195.919</b>	<b>(2.753.840.491)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>4.245.897.110</b>	<b>6.999.737.601</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>20.267.093.029</b>	<b>4.245.897.110</b>

TP., HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2023

Thay mặt Hội đồng quản trị và

Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hoàng Nhật Tiến

Nguyễn Quốc Bửu



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Khải Vy được chuyển đổi từ Công ty TNHH sản xuất vận tải thương mại dịch vụ Khải Vy theo Giấy chứng đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302028516 đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 11 tháng 12 năm 2010, đến nay Công ty đang hoạt động theo Giấy phép thay đổi lần thứ 31 ngày 06 tháng 02 năm 2023 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2022 là: **176.000.000.000 VND**

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 04 Tòa nhà CRYSTAL PALACE 13 Nguyễn Lương Bằng, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

- Sản xuất hàng xuất khẩu các sản phẩm đồ gỗ, nhôm, vải.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Trồng cây lấy củ có chất bột (Mã số:113); Trồng cây ăn quả (Mã số:121); Trồng cây hồ tiêu (Mã số:124); Trồng cây cao su (Mã số:125); Trồng cây cà phê (Mã số:126); Trồng cây lâu năm khác (Mã số:129); Trồng rừng và chăm sóc rừng (Mã số:210); Chế biến và bảo quản rau quả (Mã số:1030); Xay sát và sản xuất bột thô (Mã số:1061); Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột (Mã số:1062); Sản xuất ca cao, sôcôla và mút kẹo (Mã số:1073); Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu (Mã số:1079); Sản xuất hàng dệt sẵn (trừ trang phục) (Mã số:1392); Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác (Mã số:1621); Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng (Mã số:2640); Sản xuất đồ điện dân dụng (Mã số:2750); Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (Mã số:3100); Sửa chữa máy móc, thiết bị (Mã số:3312); Sửa chữa thiết bị điện (Mã số:3314);

Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (Mã số:3315); Sửa chữa thiết bị khác (Mã số:3319); Xây dựng nhà ở (Mã số:4101); Xây dựng nhà không ở (Mã số:4102); Xây dựng công trình công ích khác (Mã số:4229); Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí (Mã số:4322); Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (Mã số:4390); Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (Mã số:4520); Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (Mã số:4530);

Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (Mã số:4542); Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy (Mã số:4543); Đại lý, môi giới, đấu giá (Mã số:4610); Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (Mã số:4620); Bán buôn thực phẩm (Mã số:4632); Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép (Mã số:4641); Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (Mã số:4649); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp (Mã số:4653); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (Mã số:4659); Vận tải hành khách đường bộ khác (Mã số:4932); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (Mã số:4933); Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Mã số:5510); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Mã số:5610);

Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...) (Mã số:5621); Dịch vụ phục vụ đồ uống (Mã số:5630); Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã số:6810); Hoạt động tư vấn quản lý (Mã số:7020); Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (Mã số:7110); Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (Mã số:8130); Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (Mã số:9329); Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (Mã số:9610); Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ (Mã số:9633).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG***Năm 2022**Đơn vị tính: VND***4 . Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng****5 . Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng: Không có****- Danh sách công ty con bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	88 Trần Phú, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa	88,82%	88,82%
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khải Vy	KCN Long Mỹ, Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	93,63%	93,63%
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải	A6,7,8 KCN Long Mỹ, xã Phước Mỹ, Tp. Quy Nhơn, Bình Định	95,12%	95,12%

**II . KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư văn bản hướng dẫn bổ sung.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### IV . CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

##### a. Tỷ giá đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa doanh nghiệp và ngân hàng thương mại;

Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi góp vốn hoặc nhận vốn góp: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;

+ Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả), tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

+ Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh được áp dụng khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, được xác định bằng tỷ giá tại thời điểm giao dịch phát sinh.

+ Tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được áp dụng tại bên Có tài khoản tiền khi thanh toán bằng ngoại tệ.

+ Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh và được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

##### b. Tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;

Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và số chênh lệch còn lại sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Doanh nghiệp không được chia lợi nhuận hoặc trả cổ tức trên lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ kế toán của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

#### **a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

#### **b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

#### **c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác**

Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, bên Nợ các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế và bên Có các tài khoản tiền áp dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ và vàng tiền tệ theo nguyên tắc:

- Số dư ngoại tệ: theo tỷ giá mua ngoại tệ thực tế của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng;
- Vàng tiền tệ: theo giá mua trên thị trường trong nước tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Giá mua trên thị trường trong nước là giá mua được công bố bởi Ngân hàng Nhà nước. Trường hợp Ngân hàng Nhà nước không công bố giá mua vàng thì tính theo giá mua công bố bởi các đơn vị được phép kinh doanh vàng theo luật định.

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:**

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

#### **+ Chứng khoán kinh doanh**

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **+ Chứng khoán kinh doanh (tiếp theo)**

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### **+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), 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.

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### **+ Các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính trong kỳ. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác: khoản tổn thất do công ty con, liên doanh, liên kết bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư này. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng cho từng khoản đầu tư và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

### + Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản 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.

### Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu:

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại ngoại tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải thu có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp doanh nghiệp có nhiều khoản phải thu và giao dịch tại nhiều ngân hàng thì được chủ động lựa chọn tỷ giá mua của một trong những ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Riêng khoản mục tiền trả trước cho khách hàng không đánh giá lại số dư.

- **Lập dự phòng phải thu khó đòi:** Các khoản nợ phải thu được xem xét trích lập dự phòng rủi ro theo tuổi nợ quá hạn của khoản nợ hoặc theo dự kiến tổn thất có thể xảy ra trong trường hợp khoản nợ chưa đến hạn thanh toán nhưng tổ chức kinh tế lâm vào tình trạng phát sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

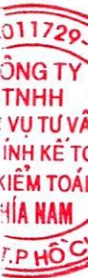
### Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí 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 trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

- **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ), thuê tài chính, bất động sản đầu tư:**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến TSCĐ thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 -30 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03- 10 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không tính khấu hao

TSCĐ thuê tài chính được trích khấu hao như TSCĐ của Công ty. Đối với TSCĐ thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích của nó.

### **Nguyên tắc ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của các bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Bên nhận tài sản các bên đóng góp cho hoạt động BCC kế toán khoản này là nợ phải trả, không được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. BCC có các hình thức sau:

- BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát;
- BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát;
- BCC theo chia lợi nhuận sau thuế.

### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính riêng theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả:**

Bao gồm các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Có thời hạn thanh toán không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ, tỷ giá ghi nhận là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại số dư theo tỷ giá thực tế là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán bù trừ sau đó hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí tài chính; Riêng khoản mục tiền người mua trả tiền trước không đánh giá lại số dư.

### **Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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 không phản ánh vào khoản mục này.

Các khoản vay, nợ cần được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, từng khế ước và từng loại tài sản vay nợ. Các khoản nợ thuê tài chính được phản ánh theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Khi lập Báo cáo tài chính riêng, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ phải được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

### **Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

### **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Số dư các khoản doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ nếu không có bằng chứng chắn chắn cho thấy Công ty sẽ phải trả lại khoản tiền nhận trước cho khách hàng bằng ngoại tệ thì không đánh giá chênh lệch tỷ giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **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 và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

*- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối*

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) 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 chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

Công ty mẹ phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất cao hơn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính riêng, công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã điều chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

Khi phân phối lợi nhuận cần cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức, lợi nhuận của công ty.

### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*- Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *- Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### *- Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Đối với tiền lãi thu từ các khoản cho vay, bán hàng trả chậm, trả góp: doanh thu được ghi nhận khi chắc chắn thu được và khoản gốc cho vay, nợ gốc phải thu không bị phân loại là quá hạn cần phải lập dự phòng. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

### *- Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### *- Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác*

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

### **Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu**

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:





## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng;

+ Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng.

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản Công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

### **Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: 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; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành.**

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

### **Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

### **Báo cáo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

### **Công cụ tài chính**

#### **a. Tài sản tài chính**

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dùng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

117  
NG  
NH  
VUT  
NH K  
IEM  
IA N  
P.H

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

### **b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

**Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH)** : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

**Bù trừ các công cụ tài chính**: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Năm 2022*

*Đơn vị tính: VND*

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

#### **01 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	448.364.710	154.121.754
Tiền gửi không kỳ hạn	7.600.727.655	4.029.728.409
Tiền đang chuyển	218.000.664	62.046.947
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>12.000.000.000</b>	
- Tiền gửi có kỳ hạn	12.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>20.267.093.029</b>	<b>4.245.897.110</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**02 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

- a) Chứng khoán kinh doanh  
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn  
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
<b>Đầu tư vào công ty con (*)</b>	<b>154.872.001.714</b>		<b>422.681.872.434</b>	<b>(223.340.172.281)</b>
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang			267.809.870.720	(121.080.157.555)
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khải Vy (**)	31.612.001.714	(22.495.218.263)	31.612.001.714	(22.492.355.363)
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải (**)	123.260.000.000	(84.542.841.530)	123.260.000.000	(79.767.659.363)
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>				
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
<b>Cộng</b>	<b>154.872.001.714</b>		<b>(107.038.059.793)</b>	<b>(223.340.172.281)</b>

**Ghi chú:**

(\*) Do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán, nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào các công ty này chưa thể xác định được để trình bày trên Báo cáo tài chính riêng theo quy định của Thông tư 200/TT-BTC.

(\*\*) Số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tại các Công ty này chưa được kiểm toán. Các ước tính dự phòng tồn thất đầu tư được căn cứ vào Báo cáo tài chính tự lập của các Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**Tóm tắt hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm:**

Tên công ty	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Lợi nhuận sau thuế	Lợi nhuận chưa phân phối
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khải Vy (*)	93,63%	93,63%	(3.000.000)	(23.569.480.628)
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải	92,30%	92,30%	(4.959.926.369)	(166.093.203.061)

**Các giao dịch chủ yếu giữa doanh nghiệp với công ty con, công ty liên doanh, liên kết trong năm**

Xem chi tiết thuyết minh VIII.03

**03 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>137.887.008.122</b>	<b>86.745.315.636</b>
+ Trong nước	<b>18.738.271.719</b>	<b>11.982.350.192</b>
- Cty TNHH Mtv Đồ Gỗ Kv	3.250.500.740	3.250.500.740
- Cty Cổ phần TMSX Duyên Hải	10.948.062.794	
- Công Ty Cp Sx Tm Đồ Mộc Việt Nam	1.136.917.485	154.821.079
- Cty Cổ phần TMSX Khải Vy Qui Nhơn	2.572.251.244	5.827.967.018
- Khách hàng khác	830.539.456	2.749.061.355
+ Nước ngoài	<b>119.148.736.403</b>	<b>74.762.965.444</b>
- Masterbrand Cabinets, Inc	109.552.963.432	65.588.095.210
- Home Casual	4.281.132.370	4.093.347.568
- Winther Browne	4.996.638.287	4.777.468.999
- Khách hàng khác	318.002.314	304.053.667
<b>b) Dài hạn</b>		
+ Trong nước		
<b>Cộng</b>	<b>137.887.008.122</b>	<b>86.745.315.636</b>

**c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VIII.3**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

04 . PHẢI THU VỀ CHO VAY	Số cuối năm		Số đầu năm	
<b>a) Ngắn hạn</b>			<b>41.598.601.400</b>	
+ Công ty CP Duyên Hải			41.598.601.400	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>121.344.063.141</b>		<b>83.009.480.453</b>	
+ Công ty CP Duyên Hải (1)	66.162.690.000		69.426.708.712	
+ Công ty CP Duyên Hải (2)	55.181.373.141		13.582.771.741	
<b>Cộng</b>	<b>121.344.063.141</b>		<b>124.608.081.853</b>	

**Ghi chú:**

(1) Theo hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐCV ngày 14/12/2018, thời hạn cho vay 383 ngày, lãi suất 9%/năm.

(2) Theo hợp đồng vay vốn số 01/2018/HĐCV ngày 01/01/2018, thời hạn cho vay 10 năm, lãi suất 9%/năm.

05 . PHẢI THU KHÁC	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Gía trị	Dự phòng	Gía trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>85.056.691.561</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>202.477.014.833</b>	<b>(100.000.000)</b>
Tạm ứng	555.946.191	(100.000.000)	489.366.191	(100.000.000)
Phải thu khác:	84.500.745.370		201.987.648.642	
Phải thu bên khác	30.529.287.998		71.553.799.241	
- Trần Thanh Vi	10.000.000.000			
- Phải thu khách hàng khác	20.529.287.998			
Trong đó phải thu bên liên quan:	53.971.457.372		130.433.849.401	
- Công ty CP KVy Việt Nam (1)			98.440.952.415	
- Đoàn Văn Trang(2)	1.473.673.553		1.892.292.722	
- Đoàn Thị Quyên (3)	618.479.500			
- Trương Đình Tuy (4)	5.813.952.312		23.813.952.312	
- Công Ty Cp Đầu tư phát triển Khải Vy	3.483.975.272		3.079.067.023	
- Công Ty Cp Merperle Đà Lạt	39.823.437.875		441.965.760	
- Công ty CP TMSX Duyên Hải	2.757.938.860		2.765.619.169	
<b>b) Dài hạn</b>	<b>14.422.543.362</b>		<b>14.422.543.362</b>	
Ký cược, ký quỹ	14.422.543.362		14.422.543.362	
Phải thu khác				
<b>Cộng</b>	<b>99.479.234.923</b>	<b>(100.000.000)</b>	<b>216.899.558.195</b>	<b>(100.000.000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**05 . PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)****- Ghi chú:**

(1): Khoản nợ phải thu phát sinh năm 2018 này liên quan đến hoạt động chia tách doanh nghiệp của Công ty. Theo đó Công ty CP BĐS Khải Thịnh là công ty được tách sẽ nhận tài sản chuyển giao là: Toàn bộ Dự án Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy tại phường Phú Thuận, quận 7, Tp. Hồ Chí Minh do Khải Vy làm chủ đầu tư bao gồm tất cả quyền đầu tư, kinh doanh khai thác, sở hữu, định đoạt, quyền sử dụng đất liên quan và tất cả các quyền khác có liên quan đến Dự án và Chuyển giao nợ BIDV Chi nhánh Phú Tài thuộc một phần khoản vay do Khải Vy vay BIDV Chi nhánh Phú Tài thông qua việc thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư và thương mại hỗn hợp Khải Vy với số tiền 860.000.000.000 đ. Nợ phải trả này được thanh toán qua Khải Vy để trả thay cho BIDV Chi nhánh Phú Tài. Công ty CP BĐS Khải Thịnh là công ty được chia tách từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Vy. Khoản nợ phải thu từ năm 2018 với số tiền 860.000.000.000 đồng của Công ty CP BĐS Khải Thịnh đã được các bên tất toán trong năm 2019.

(2),(3),(4) các khoản tạm ứng cho cá nhân là cổ đông và ban giám đốc Công ty nhằm thay mặt công ty thực hiện các công việc được Hội đồng Quản trị Công ty giao cho các cá nhân này thực hiện. Các khoản tạm ứng này có thời hạn thu hồi từ 12 đến 24 tháng.

(1) Xem thuyết minh VIII.8 trình bày bổ sung thông tin chia tách doanh nghiệp.

**06 . TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Tài sản khác		958.168.860		958.168.860
<b>Cộng</b>		<b>958.168.860</b>		<b>958.168.860</b>

**07 . NỢ XẤU**

**1. Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>- Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>12.633.561.737</b>		<b>12.633.561.737</b>	
+ Công ty Furniture Solutions	2.866.665		2.866.665	
+ Công ty Home Casual	4.180.017.477		4.180.017.477	
+ Công ty Winther Browne	4.878.624.055		4.878.624.055	
+ Công ty TNHH Trí Tín	321.552.800		321.552.800	
+ Công ty TNHH MTV đồ gỗ KV	3.250.500.740		3.250.500.740	
<b>- Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>35.064.683.114</b>		<b>35.064.683.114</b>	
+ Cty TNHH Toyota An Thành	90.000.000		90.000.000	
+ Công ty CP Skyhouse	1.100.000.000		1.100.000.000	
+ Công ty TNHH XD điện số 16	2.268.227.000		2.268.227.000	
+ Công ty Sherif Export-Import	130.838.550		130.838.550	
+ Công ty Taian Daiyue	6.207.564		6.207.564	
+ CN Công ty Thiên Hưng	31.469.410.000		31.469.410.000	
<b>- Phải thu khác</b>	<b>102.488.625</b>		<b>102.488.625</b>	
+ Công ty Beink Intl	101.191.731		101.191.731	
+ Công ty Taian Daiyue	1.296.894		1.296.894	
<b>+ Đối tượng khác</b>	<b>92.287.297.206</b>		<b>50.897.553.376</b>	
<b>Cộng</b>	<b>140.088.030.682</b>		<b>98.698.286.852</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**08 . HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	22.271.690.833		22.777.703.023	
- Công cụ, dụng cụ	1.345.502.551		1.416.625.474	
- Thành phẩm	4.071.530.739		4.071.530.739	
- Hàng hóa	409.378.274		191.054.937	
<b>Cộng</b>	<b>28.098.102.397</b>		<b>28.456.914.173</b>	

**Ghi chú:**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: Không có
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: Không có

**09 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN****a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn****b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm		
Xây dựng cơ bản	224.508.949.651	78.149.513.684
+ Dự án khách sạn Merperle Đà Lạt	224.508.949.651	78.149.513.684
<b>Cộng</b>	<b>224.508.949.651</b>	<b>78.149.513.684</b>

(\*) Dự án Khách sạn Merperle Đà Lạt tiêu chuẩn 5 sao với quy mô 389 phòng trên diện tích 11.578 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 01 Hùng Vương, Phường 10, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với tổng số vốn hợp tác kinh doanh tạm tính là 1.565.857.000.000 đồng. Vốn góp của Công ty bằng quyền sử dụng đất 11.578 m<sup>2</sup> là 196.191.000.000 đồng. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này Công ty đang tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cập nhật điều chỉnh lại Giấy phép xây dựng do phát sinh thêm các hạng mục xây dựng so với Giấy phép xây dựng số 24/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/3/2021.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

10	TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH	Đơn vị tính: VND				
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>I. Nguyên giá</b>						
1. Số dư đầu năm	404.869.605.945	20.497.939.921	4.136.625.670	876.971.372	4.334.080.492	434.715.223.400
2. Số tăng trong năm	1.233.995.370	1.899.352.462			461.655.000	3.595.002.832
- Mua trong năm		1.899.352.462				1.899.352.462
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	1.233.995.370					1.233.995.370
- Tặng khác					461.655.000	
<b>3. Số giảm trong năm</b>						
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
4. Số dư cuối năm	406.103.601.315	22.397.292.383	4.136.625.670	876.971.372	4.795.735.492	438.310.226.232
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư đầu năm	78.670.033.863	10.687.440.906	4.028.116.725	578.840.385	1.885.728.025	95.850.159.904
2. Khấu hao trong năm	16.726.628.124	1.457.748.112	108.508.945	64.989.996	498.393.716	18.856.268.893
- Khấu hao trong năm	16.726.628.124	1.457.748.112	108.508.945	64.989.996	498.393.716	18.856.268.893
- Tặng khác						
3. Giảm trong năm						
4. Số dư cuối năm	95.396.661.987	12.145.189.018	4.136.625.670	643.830.381	2.384.121.741	114.706.428.797
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày đầu năm	326.199.572.082	9.810.499.015	108.508.945	298.130.987	2.448.352.467	338.865.063.496
2. Tại ngày cuối năm	310.706.939.328	10.252.103.365		233.140.991	2.411.613.751	323.603.797.435

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 384.428.963.837 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 VND

- Nguyên giá bao gồm tài sản trên đất và tiền sử dụng đất của tài sản là khách sạn Crystal Palace là 530.330.286.220 đồng được dùng để đảm bảo các khoản vay tại ngân hàng.

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này các tài sản trên đã được chuyển qua Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam theo Biên bản xác nhận chuyển giao quyền chủ nợ giữa BIDV - Chi nhánh Phú Tài, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty CP Tập đoàn Khải Vy.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

**11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>I. Nguyên giá</b>							
1. Số dư đầu năm	342.179.131.811			601.490.812		342.780.622.623	
2. Số tăng trong năm							
3. Số giảm trong năm							
4. Số dư cuối năm	342.179.131.811			601.490.812		342.780.622.623	
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
1. Số dư đầu năm	22.774.161.708			267.507.445		23.041.669.153	
2. Khấu hao trong năm	3.693.107.304			56.408.950		3.749.516.254	
- <i>Khấu hao trong năm</i>	3.693.107.304			56.408.950		3.749.516.254	
3. Giảm trong năm							
4. Số dư cuối năm	26.467.269.012			323.916.395		26.791.185.407	
<b>III. Giá trị còn lại</b>							
1. Tại ngày đầu năm	319.404.970.103			333.983.367		319.738.953.470	
2. Tại ngày cuối năm	315.711.862.799			277.574.417		315.989.437.216	

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 148.275.169.111 VND

- Nguyên giá bao gồm tài sản trên đất và tiền sử dụng đất của tài sản là khách sạn Crystal Palace là 530.330.286.220 đồng được dùng để đảm bảo các khoản nợ vay và lãi vay. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này các tài sản trên đã được chuyển qua Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam theo Biên bản xác nhận chuyển giao quyền chủ nợ giữa BIDV. Chi nhánh Phú Tài, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty CP Tập đoàn Khai Vy.

- Tại ngày 22/06/2021 Công ty CP Khai Vy đã hoàn tất biên bản tạm ngưng hợp đồng góp vốn là QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 583969 (B35 GCN: CT00177) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/07/2012 và số BU 366019 (GCN: CT00227 tại Đà Lạt để thành lập dự án Khách sạn Merpeal Đà Lạt, theo đó thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Khai Vy tại Merpeal Đà Lạt cho Ông Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng được hủy bỏ. Công ty CP Khai Vy có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng cổ phần cho Ông Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng.

Ghi chú (\*) Xem thuyết minh VIII.8 trình bày bổ sung thông tin chia tách doanh nghiệp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

**12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
a) Ngắn hạn	3.151.565.625	1.111.200.356
b) Dài hạn	3.151.565.625	1.111.200.356
Cộng	3.151.565.625	1.111.200.356

**13 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	24.111.013.720	24.111.013.720	15.181.584.816	208.642.843.171	217.572.272.075	217.572.272.075
Vay ngắn hạn - VND			8.700.474.589	8.700.474.589		
- Ngân hàng BIDV						
- Công ty CP Hòn Tằm			5.700.474.589	5.700.474.589		
- CN Crystal			3.000.000.000	3.000.000.000		
Vay ngắn hạn - USD	24.111.013.720	24.111.013.720	6.481.110.227	199.942.368.582	217.572.272.075	217.572.272.075
- Ngân hàng BIDV						
- Ngân hàng Bảo Việt						
b) Vay dài hạn	24.111.013.720	24.111.013.720	6.481.110.227	199.942.368.582	217.572.272.075	217.572.272.075
Trên 1 năm đến 5 năm	111.179.097.124	111.179.097.124			91.034.270.050	91.034.270.050
Vay - VND	111.179.097.124	111.179.097.124			90.665.525.281	90.665.525.281
- Công ty CP Khải Vy Quy Nhơn	49.591.592.226	49.591.592.226			90.665.525.281	90.665.525.281
- Công ty CP SX TM Mộc Việt	61.587.504.898	61.587.504.898			90.665.525.281	90.665.525.281
Trên 5 năm	368.744.769	368.744.769			368.744.769	368.744.769
- Ngân hàng BIDV						
- Công ty Vĩ Đại	368.744.769	368.744.769			368.744.769	368.744.769
Cộng	135.658.855.613	135.658.855.613	15.181.584.816	208.642.843.171	308.606.542.125	308.606.542.125

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>Phải trả người bán trong nước</b>				
- Cty TNHH Akzo Nobel Coatings Việt Nam	189.733.041.864	189.733.041.864	130.678.890.548	130.678.890.548
- Cty cổ phần SXTM đồ mộc Việt Nam	186.838.520.815	186.838.520.815	127.849.595.584	127.849.595.584
- Cty CP TM-SX Khai Vy Quy Nhơn	28.609.749.606	28.609.749.606	27.126.371.521	27.126.371.521
- Công Ty Cổ Phần XD địa ốc Tân Kỳ	118.500.693.010	118.500.693.010	73.703.753.478	73.703.753.478
- Công Ty Cổ Phần Kỹ Thuật Nam Công	6.165.950.566	6.165.950.566		
- Công Ty Cổ phần Phú Thành Long	1.238.010.629	1.238.010.629	1.238.010.629	1.238.010.629
- Công Ty Cổ phần Phú Thành Long	2.035.268.213	2.035.268.213		
- Phải trả người bán khác	17.738.636.100	17.738.636.100	13.282.519.365	13.282.519.365
<b>Phải trả bên liên quan:</b>				
- Cty CP TM-SX Duyên Hải	12.550.212.691	12.550.212.691	12.498.940.591	12.498.940.591
	12.550.212.691	12.550.212.691	12.498.940.591	12.498.940.591
<b>Phải trả người bán nước ngoài</b>				
- Sudima International Pte Ltd	2.894.521.049	2.894.521.049	2.829.294.964	2.829.294.964
- Shei Ta Textile Co.,Ltd	2.828.889.449	2.828.889.449	2.768.468.914	2.768.468.914
- Phải trả người bán khác	65.631.600	65.631.600	60.826.050	60.826.050
<b>b) Dài hạn</b>				
Phải trả của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại TP.HCM	395.907.000.000	395.907.000.000	287.299.215.753	287.299.215.753
	395.907.000.000	395.907.000.000	287.299.215.753	287.299.215.753
<b>Cộng</b>	<b>585.640.041.864</b>	<b>585.640.041.864</b>	<b>417.978.106.301</b>	<b>417.978.106.301</b>

c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có

d) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem Thuyết minh VIII.3



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC****a) Phải nộp**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Thuế GTGT	2.318.257.624	9.251.714.892	10.163.082.566	1.406.889.950
Thuế nhập khẩu				
Thuế đất				
Thuế thu nhập cá nhân	46.969.295	373.832.645	85.495.238	335.306.702
Thuế khác		3.000.000	3.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>2.365.226.919</b>	<b>9.628.547.537</b>	<b>10.251.577.804</b>	<b>1.742.196.652</b>

**b) Phải thu**

	Số đầu năm	Số phải thu trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.172.791.196		2.573.560.190	599.231.006
Thuế thu nhập cá nhân	28.565.940			28.565.940
Thuế tài nguyên	9.797.080	12.562.017	12.562.017	9.797.080
<b>Cộng</b>	<b>3.211.154.216</b>	<b>12.562.017</b>	<b>2.586.122.207</b>	<b>637.594.026</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>470.482.572.459</b>	<b>655.625.013.993</b>
Tạm trích chi phí khác	65.677.455	1.988.057.227
Lãi vay phải trả	470.416.895.004	653.636.956.766
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>470.482.572.459</b>	<b>655.625.013.993</b>

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>725.931.548.043</b>	<b>251.602.776.874</b>
Bảo hiểm xã hội	111.535.553	104.646.553
Các khoản phải trả, phải nộp khác	725.820.012.490	251.498.130.321
- Trần Bảo Đoàn	215.384.996.890	
- Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng (1)	182.760.000.000	182.760.000.000
+ Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng	5.798.801.571	
+ Công Ty Cp SX TM Đồ Mộc Việt Nam		22.410.000.000
- Công ty cổ phần địa ốc Hưng Thịnh (1)	1.779.006	
- Các đối tượng khác	3.047.494.563	6.706.238.634
- Phải trả các bên liên quan	318.826.940.460	39.621.891.687
+ Bà Mai Thị Mai	19.200.000.000	100.000.000
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang		7.680.582.208
+ Công Ty Cp KVy Việt Nam	5.349.119.131	
+ Công Ty Cp Du lịch Merperle Đà Lạt	205.148.770.000	
+ Công Ty Cp Merperle Đà Lạt	70.065.147.015	31.062.623.788
+ Đoàn Văn Trang	19.063.904.314	778.685.691
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>725.931.548.043</b>	<b>251.602.776.874</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**17 . PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

**Ghi chú: (1)**

*Trong năm Công ty CP Khải Vy đã hoàn tất biên bản tạm ngưng hợp đồng góp vốn là QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sê BI 583969 (GCN: CT00177) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 23/07/2012 và sổ BU 366019 (GCN: CT00227 tại Đà Lạt để thành lập dự án Khách sạn Merpeal Đà Lạt, theo đó thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần của Công ty CP Khải Vy tại Merpeal Đà Lạt cho Ông Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng được hủy bỏ. Công ty CP Khải Vy có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng cổ phần cho Ông Đoàn Nguyễn Mạnh Hoàng.*

(1) Xem thuyết minh VIII.8 trình bày bổ sung thông tin chia tách doanh nghiệp.

**c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán**

**18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**a) Ngắn hạn**

**b) Dài hạn**

Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác

**Cộng**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	<b>14.173.352.212</b>	<b>16.411.603.916</b>
	14.173.352.212	16.411.603.916
	<b>14.173.352.212</b>	<b>16.411.603.916</b>





**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

**20 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>358.760.000.000</b>		<b>4.031.785.078</b>	<b>(542.070.049.336)</b>	<b>(179.278.264.258)</b>
Tăng vốn trong năm trước	20.000.000.000				20.000.000.000
Lỗ trong năm nay				(204.613.599.782)	(204.613.599.782)
Tăng khác					
Giảm vốn trong năm trước					
Giảm vốn trong năm trước (*)					
Giảm khác					
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>378.760.000.000</b>		<b>4.031.785.078</b>	<b>(746.683.649.118)</b>	<b>(363.891.864.040)</b>
Tăng vốn trong năm nay					
Lãi trong năm nay					
Tăng do trích từ lợi nhuận					
Tăng khác					
Trích quỹ từ lợi nhuận					
Lỗ trong năm nay				19.344.117.515	19.344.117.515
Giảm vốn trong năm nay (*)	(202.760.000.000)				(202.760.000.000)
Thù lao hội đồng quản trị					
Giảm khác				(196.654.988)	(196.654.988)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>176.000.000.000</b>		<b>4.031.785.078</b>	<b>(727.536.186.591)</b>	<b>(547.504.401.513)</b>

Ghi chú(\*) Vào ngày 04/01/2018 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua biên bản họp về việc chia tách Công ty thành Công ty Cổ phần tập đoàn Khai Vy với số vốn còn lại sau khi tách là 176.000.000.000 đồng và Công ty Cổ phần bất động sản Khai Thịnh với số vốn sau khi tách là 540.020.000.000 đồng.

Vào ngày 13/01.2018 Công ty đã hoàn tất thủ tục bàn giao tài sản chia tách cho Công ty Cổ phần bất động sản Khai Thịnh.

Xem thuyết minh VIII.8 trình bày bổ sung thông tin chia tách doanh nghiệp.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

20 . 2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	<u>Số cuối năm</u>	%	<u>Số đầu năm</u>	%
Vốn góp của công ty mẹ				
Vốn góp của các đối tượng khác	176.000.000.000	100,00%	378.760.000.000	100,00%
<b>Cộng</b>	<b>176.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>378.760.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
- Vốn góp đầu năm	378.760.000.000	358.760.000.000
- Vốn góp tăng trong năm		20.000.000.000
- Vốn góp giảm trong năm	202.760.000.000	
- Vốn góp cuối năm	176.000.000.000	378.760.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

## 20 . 4. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	17.600.000	37.876.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17.600.000	37.876.000
- Cổ phiếu phổ thông	17.600.000	37.876.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.600.000	37.876.000
- Cổ phiếu phổ thông	17.600.000	37.876.000
- Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

## 20 . 5. Các quỹ của công ty:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Quỹ đầu tư phát triển	4.031.785.078	4.031.785.078
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		

## 20 . 6. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể

Thù lao hội đồng quản trị

## 20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Dollar Mỹ (USD)	7.036,49	351,64
- Đồng Euro (EUR)		117,55

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**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**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	583.508.831	531.048.370
Doanh thu bán thành phẩm		36.840.866.752
Doanh thu cung cấp dịch vụ	106.754.663.653	70.515.293.238
<b>Cộng</b>	<b>107.338.172.484</b>	<b>107.887.208.360</b>

**b) Doanh thu đối với các bên liên quan**

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	Công ty con	743.014.989	6.349.775.261
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải	Công ty con	10.948.062.794	
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khai Vy	Công ty con		

**02 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Giá vốn của hàng hóa	568.078.458	470.400.673
- Giá vốn của thành phẩm		40.671.498.516
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	70.827.300.433	36.409.923.937
<b>Cộng</b>	<b>71.395.378.891</b>	<b>77.551.823.126</b>

**03 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.181.244.738	5.798.294.496
Lãi chênh lệch tỷ giá	15.779.491.633	12.504.326.214
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán		
Doanh thu hoạt động tài chính khác		153.002.000
<b>Cộng</b>	<b>27.960.736.371</b>	<b>18.455.622.710</b>

**04 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền vay	26.489.673.008	54.415.620.359
Lỗ chênh lệch tỷ giá	19.923.407.945	5.086.568.182
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(121.080.157.555)	
Lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	4.778.045.067	73.078.040.314
<b>Cộng</b>	<b>(69.889.031.535)</b>	<b>132.580.228.855</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**05 . CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm nay	Năm trước
<b>05 . 1. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	2.081.198.760	2.550.862.471
Chi phí công cụ, dụng cụ	68.377.889	20.493.475.056
Chi phí khấu hao	114.981.346	10.036.741.448
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.801.100.728	5.441.428.123
Chi phí bằng tiền khác	26.511.102	
<b>Cộng</b>	<b>25.092.169.825</b>	<b>38.522.507.098</b>

**05 . 2. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí nguyên, vật liệu	5.674.062.684	60.000
Chi phí nhân viên	4.568.750	470.004.938
Chi phí công cụ, dụng cụ	209.439.506	40.258.328
Chi phí khấu hao	3.816.237.850	234.721.906
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	41.389.743.830	3.811.589.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.297.069.227	935.848.808
Thuế, phí, lệ phí		
Các khoản chi phí QLDN khác	1.176.504.522	22.607.919.554
<b>Cộng</b>	<b>71.567.626.369</b>	<b>28.100.403.178</b>

**06 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
Thu nhập từ chênh lệch đánh giá lại tài sản khi chia tách doanh nghiệp		
Các khoản khác	11.061.575.914	7.019.507.476
<b>Cộng</b>	<b>11.061.575.914</b>	<b>7.019.507.476</b>

**07 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		
Các khoản bị phạt	3.250.250.580	1.026.460.427
Các khoản khác	25.599.973.124	47.337.214.692
<b>Cộng</b>	<b>28.850.223.704</b>	<b>48.363.675.119</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**08 . CHI PHÍ SẢN XUẤT THEO YẾU TỐ**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.550.197.491	16.503.144.555
Chi phí nhân công	26.551.102.631	39.906.848.019
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.999.597.085	30.764.938.410
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.297.069.227	935.848.808
Chi phí khác bằng tiền	1.174.354.659	16.907.628.929
<b>Cộng</b>	<b>74.572.321.093</b>	<b>105.018.408.721</b>

**09 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành		12.857.300.952
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các kỳ trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này		
<b>Cộng</b>		<b>12.857.300.952</b>

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

01 . Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: Xem Thuyết minh VIII.8

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	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	15.181.584.816	69.756.225.785
04 . Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	208.642.843.171	47.417.214.956

**VIII . NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

01 . Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: Xem Thuyết minh VIII.8

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**02 . Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Sau ngày lập Báo cáo tài chính riêng này công ty có các sự kiện sau:

- Ngày 12/08/2022 Công ty đã ký hợp đồng hợp tác kinh doanh không thành lập pháp nhân mới số 1208/2022/HĐHTĐT và các phụ lục hợp đồng kèm theo với Công ty TNHH MTV Thành Phát và Công ty TNHH MTV Minh Tiến để thực hiện dự án Khách sạn Merperle Đà Lạt tiêu chuẩn 5 sao với quy mô 389 phòng trên diện tích 11.578 m<sup>2</sup> tọa lạc tại 01 Hùng Vương, Phường 10, Thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng với tổng mức đầu tư dự án tạm tính là 1.565.857.000.000 đồng. Trong đó vốn góp tự có của các bên như sau: Công ty góp bằng quyền sử dụng đất 11.578 m<sup>2</sup> là 196.191.000.000 đồng, vốn góp tự có của các bên còn lại tham gia hợp tác đầu tư là 205.460.000.000 đồng. Vốn vay và huy động khác là 1.164.206.000.000 đồng. Phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ thực tế vốn góp giữa các bên. Tại ngày lập Báo cáo tài chính này Công ty đang tiến hành lập hồ sơ điều chỉnh trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cập nhật điều chỉnh lại Giấy phép xây dựng do phát sinh thêm các hạng mục xây dựng so với Giấy phép xây dựng số 24/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 22/3/2021.

- Vào ngày 05/01/2022 khoản vay của Công ty tại Ngân hàng Ngân hàng BIDV với giá trị sổ sách là 1.053.621.884.464 VND (Xem thuyết minh số V.13, V.16 kèm theo) kèm tài sản đảm bảo cho khoản nợ vay này đã được mua lại nợ bởi Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam kể từ ngày căn cứ theo Biên bản xác nhận chuyển giao quyền chủ nợ giữa BIDV- Chi nhánh Phú Tài, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty CP Tập đoàn Khải Vy, theo đó Công ty CP Tập đoàn Khải Vy và các cá nhân liên quan có nghĩa vụ trả nợ cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sau khi ký hợp đồng mua bán nợ đến ngày 31/12/2024 với tổng số tiền 639.657.000.000 VND chưa bao gồm lãi trả chậm và lãi phạt (nếu có). Ngoài các sự kiện nêu trên Công ty không còn sự kiện nào đòi hỏi phải công bố trong Báo cáo tài chính sau ngày kết thúc niên độ.

**03 . Thông tin về các bên liên quan****a. Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan:**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan bao gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông : Đoàn Văn Trang	Cổ đông
Bà : Mai Thị Mai	Cổ đông
Ông : Nguyễn Quốc Bảo	Chủ tịch HĐQT, Trưởng ban kiểm soát Công ty con - Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang
Ông : Trương Đình Tuy	Cán bộ quản lý

**- Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông : Đoàn Văn Trang	Cổ đông	Tạm ứng	5.525.917.845	1.057.705.928
		Hoàn tạm ứng	24.098.776.000	481.246.000
Bà : Mai Thị Mai	Cổ đông	Phải trả khác	19.100.000.000	100.000.000
		Tạm ứng	30.000.000	
Ông : Nguyễn Quốc Bảo	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	30.000.000	
		Hoàn tạm ứng	30.000.000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**- Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan (tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông : Trương Đình Tuy	Cán bộ quản lý	Phải thu khác	10.000.000.000	
		Phải trả khác	18.000.000.000	

**- Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cuối năm	Đầu năm
Ông : Đoàn Văn Trang	Cổ đông	Phải trả khác	19.063.904.314	1.355.145.619
Bà : Mai Thị Mai	Cổ đông	Phải trả khác	19.200.000.000	100.000.000
Ông : Trương Đình Tuy	Cán bộ quản lý	Phải thu khác	15.813.952.312	23.813.952.312

**- Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt: Không phát sinh**

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát		
Tiền lương		

**b. Giao dịch với các bên liên quan khác:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	Công ty con
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải	Công ty con
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Khải Vy	Công ty con
+ Công Ty Cp Merperle Đà Lạt	Liên quan Đến Ông - Nguyễn Quốc Bảo Tổng Giám Đốc Công ty
+ Công ty CP Du lịch Merperle Đà Lạt	Liên quan Đến Ông - Nguyễn Quốc Bảo Tổng Giám Đốc Công ty

**Trong kỳ, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:**

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang	- Lãi vay	42.167.894	
	- Thanh toán lãi vay	42.167.894	
	- Chuyển tiền cho vay/ mượn		29.862.638.655
	- Tiền chi hộ		36.208.981.288
	- Tập đoàn Khải Vy trả tiền vay		754.000.000
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải	- Lãi cho vay	10.948.062.794	
	- Phải thu khác	421.144.860	2.347.000.000
	- Phải trả khác		3.058.538
	- Thanh toán công nợ		12.305.304
+ Công Ty CP Merperle Đà Lạt	- Phải trả khác	39.002.523.227	
+ Công ty CP Du lịch Merperle Đà Lạt	- Phải trả khác	205.148.770.000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải thu chưa thu được từ các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải			
	- Phải thu khác	2.757.938.860	2.765.619.169
	- Lãi cho vay	10.948.062.794	

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính riêng, các khoản phải trả chưa trả cho các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
+ Công ty CP Hòn Tằm Biển Nha Trang			
	Phải trả khác		7.680.582.208
+ Công ty Cp Tập đoàn Khải Vy			
	- Phải trả người bán		911.304.644
	- Hòn Tằm cho Crystal Palace mượn		
+ Công ty CP TM SX Duyên Hải			
	- Phải trả người bán	12.550.212.691	12.498.940.591
	- Phải trả khác	415.560.631	3.058.538.000
+ Công ty CP Du lịch Merperle Đà Lạt			
	- Phải trả khác	205.148.770.000	

**04 . Thông tin bộ phận**

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thoả mãn một trong các điều kiện theo lĩnh vực kinh doanh hay theo vị trí địa lý theo quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính V/v hướng dẫn thực hiện 06 Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ Tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**05 . Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị số sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.267.093.029		4.245.897.110	
Phải thu khách hàng	137.887.008.122		86.745.315.636	
Trả trước cho người bán	146.199.996.850		123.125.587.895	
Các khoản phải thu khác	99.479.234.923		216.899.558.195	
Phải thu về cho vay dài hạn	121.344.063.141		121.344.063.141	
Đầu tư tài chính dài hạn	154.872.001.714	(107.038.059.793)	422.681.872.434	(223.340.172.281)
<b>Cộng</b>	<b>680.049.397.779</b>	<b>(107.038.059.793)</b>	<b>975.042.294.411</b>	<b>(223.340.172.281)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	585.640.041.864		417.978.106.301	
Người mua trả tiền trước	36.879.474.928		154.106.198.833	
Vay và nợ	135.658.855.613		308.606.542.125	
Phải trả người lao động	2.912.230.398		1.457.813.661	
Các khoản phải trả khác	655.866.401.028		251.602.776.874	
<b>Cộng</b>	<b>1.416.957.003.831</b>		<b>1.133.751.437.794</b>	

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 được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, cho vay, các khoản phải thu khác, vay, phải trả người bán, người lao động, cổ phiếu chuyển đổi và các khoản phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị số sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá giao dịch công bố tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết. Tuy nhiên Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

### 06 . Mục đích và chính sách quản lý rủi ro của Công ty

#### a. 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 giao dịch không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác).

- *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chi giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đơn 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 tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

- *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được 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.

#### b. Rủi ro thanh khoản

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. 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 quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm 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 trên cơ sở chưa được chiết khấu:

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**b. Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Trên 05 năm	Cộng
Phải trả cho người bán	189.733.041.864			189.733.041.864
Người mua trả tiền trước	36.879.474.928			36.879.474.928
Vay và nợ	24.111.013.720	111.547.841.893		135.658.855.613
Chi phí phải trả	470.482.572.459			
Các khoản phải trả phải nộp khác	655.866.401.028			655.866.401.028
<b>Cộng</b>	<b>1.377.072.503.999</b>	<b>111.547.841.893</b>		<b>1.018.137.773.433</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**c. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây 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 là không thay đổi.

**- Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty xuất khẩu sản phẩm với đồng tiền giao dịch chủ yếu là USD do vậy bị ảnh hưởng bởi sự biến động của tỷ giá hối đoái.

Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ của Công ty như sau: Nguyên tệ USD

<i>Chi tiêu</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền		
Phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác	2.187.609,37	3.714.245,66
Phải trả cho người bán và các khoản phải trả khác	(519.378,95)	(594.372,55)
Vay và nợ thuê tài chính		
<b>Tài sản/(Nợ phải trả) thuần có gốc ngoại tệ</b>	<b>1.668.230,42</b>	<b>3.119.873,11</b>

Dưới đây là bảng phân tích các tác động có thể xảy ra đối với lợi nhuận thuần của Công ty sau khi xem xét mức hiện tại của tỷ giá hối đoái và sự biến động trong quá khứ cũng như kỳ vọng của thị trường trong tương lai. Phân tích này dựa trên giả định là tất cả các biến số khác sẽ không thay đổi, đặc biệt là lãi suất, và bỏ qua ảnh hưởng của các dự báo bán hàng và đi vay.

	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận thuần</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tỷ giá hối đoái VND và USD tăng 2%	775.059.853	1.175.427.631
Tỷ giá hối đoái VND và USD giảm 2%	(775.059.853)	(1.175.427.631)

**- Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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 là không đáng kể.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

**- Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư dẫn đến giá trị khoản dự phòng giảm giá đầu tư có thể tăng/giảm. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Ban Giám đốc của công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty sẽ tiến hành việc phân tích và trình bày độ nhạy do tác động của biến động giá cổ phiếu đến kết quả kinh doanh của Công ty khi có các hướng dẫn chi tiết bởi các cơ quan quản lý.

**d. Tài sản đảm bảo****- Tài sản thế chấp cho đơn vị khác:**

Công ty đã sử dụng các khoản phải thu, hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình, quyền sử dụng đất, Các khoản đầu tư tài chính dài hạn làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng. Giá trị sổ sách của các tài sản thế chấp như sau:

	<u>Số cuối năm</u>
Tài sản cố định hữu hình và chi phí xây dựng cơ bản dở dang	224.508.949.651
Quyền sử dụng đất	315.711.862.799
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	47.833.941.921

**- Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác**

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

**07 . Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong kỳ kế toán, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**08 . Thông tin khác ảnh hưởng đến giảm vốn điều lệ, giảm tài sản và nợ tiềm tàng của Công ty.**

Vào ngày 04/01/2018 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã ra Biên bản và Nghị quyết số 01/NQ-KVG/2018 thông qua kết quả chia tách Công ty như sau:

Tài sản chuyển giao sang Công ty Cổ phần bất động sản Khải Thịnh ( Công ty được tách)

Chỉ tiêu	Số tiền
Phần tài sản là Quyền sử dụng đất:	1.400.020.000.000
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	540.020.000.000
Nợ phải trả	860.000.000.000

Chuyển giao toàn bộ hồ sơ pháp lý và tài sản của dự án khu dân cư thương mại hỗn hợp Khải Vy tại địa chỉ số 04 đường Đào Trí, P. Phú Thuận, Q7. Tp.HCM do Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Vy làm chủ đầu tư " Dự án", bao gồm tất cả quyền đầu tư, kinh doanh khai thác, sở hữu định đoạt, quyền sử dụng đất liên quan và tất cả các quyền khác liên quan đến dự án. Căn cứ xác định theo:

Văn bản số 4139 UBND-ĐTMT ngày 21/07/2015 của UBND Tp.HCM về công nhận Công ty CP Tập đoàn Khải Vy làm chủ đầu tư dự án Khu dân cư thương mại hỗn hợp Khải Vy tại P.Phú Thuận Q7. TP.HCM.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

### 08 . Thông tin khác ảnh hưởng đến giảm vốn điều lệ, giảm tài sản và nợ tiềm tàng của Công ty (tiếp theo).

Quyết định số 352/QĐ-UBND ngày 23/01/2017 của UBND Tp.HCM về chấp thuận Công ty CP Tập đoàn Khải Vy làm chủ đầu tư dự án Khu dân cư thương mại hỗn hợp Khải Vy tại P.Phú Thuận Q7. TP.HCM.

Các quyền sử dụng đất thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là: 77.354,8 m<sup>2</sup>.

Tại ngày chia tách Công ty, Công ty chưa có biên bản thỏa thuận nghĩa vụ nợ phải trả với các chủ nợ của Công ty, Thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến hoạt động chia tách doanh nghiệp vẫn đang được Cục thuế Tp.Hồ Chí Minh xác định.

Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này, Công ty cũng chưa nhận được bất kỳ khiếu nại nào của chủ nợ và Cục thuế TP.HCM đã xác định thuế TNDN liên quan đến hoạt động chia tách Công ty

Trong năm các khoản nợ vay liên quan đến Quyền sử dụng đất dùng làm tài sản thế chấp tại Ngân hàng đã được Công ty huy động vốn từ Công ty cổ phần địa ốc Hưng Thịnh để thanh toán khoản vay này.

Khoản tiền mượn tạm phải trả của Công ty cổ phần địa ốc Hưng Thịnh (Xem thuyết minh số 17) đã được các bên hoàn tất các thủ tục đối trừ với khoản nợ phải thu tại Công ty CP BĐS Khải Thịnh ( hình thành từ kết quả chia tách)

### 09 . Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính 2021 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).

TP., HCM, ngày 30 tháng 09 năm 2023

Thay mặt Hội đồng quản trị  
và Ban Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Nhật Tiến



Nguyễn Quốc Bảo