

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

M.S.P

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 29 ngày 28 tháng 7 năm 2022	
Hội đồng Quản trị	Bà Mai Trần Thanh Trang Ông Lý Điền Sơn Bà Nguyễn Thị Diệu Phương Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân Ông Vương Văn Minh	Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên độc lập Thành viên độc lập Thành viên
Ban Kiểm soát	Ông Nguyễn Phương Nam Bà Vương Hoàng Thảo Linh Bà Lưu Thị Xuân Lai	Trưởng ban Thành viên Thành viên
Ban Tổng Giám đốc	Ông Vương Văn Minh Ông Trương Minh Duy Bà Nguyễn Thùy Trang Ông Lê Hoàng Khởi Bà Nguyễn Thùy Dương Ông Bùi Quang Huy	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 28 tháng 11 năm 2022) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 10 tháng 7 năm 2022)
Người đại diện theo pháp luật	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Trụ sở chính	Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
Công ty kiểm toán	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở Nhóm công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định Nhóm công ty hoạt động liên tục là không phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để ngăn ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 55. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc/ Người đại diện theo pháp luật

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 24 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 55.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và 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 Nhóm công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Công ty TNHH PwC (Việt Nam)



Nguyễn Hoàng Nam
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
0849-2023-006-1
Chữ ký được ủy quyền

Đoàn Trần Phương Thảo
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:
4701-2019-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13079
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.505.858.919	13.420.987.203
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.752.826.623	1.365.376.930
111	Tiền		713.600.971	316.546.498
112	Các khoản tương đương tiền		2.039.225.652	1.048.830.432
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		42.897.715	69.400.000
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	42.897.715	69.400.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		5.207.980.581	4.205.634.873
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	405.136.203	671.391.132
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.584.156.330	2.120.143.857
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	2.218.688.048	1.415.258.283
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.158.399)
140	Hàng tồn kho	9	12.453.290.901	7.732.759.352
141	Hàng tồn kho		12.453.290.901	7.732.759.352
150	Tài sản ngắn hạn khác		48.863.099	47.816.048
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		6.674.610	15.254.050
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	41.272.476	31.735.596
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	916.013	826.402

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.033.391.733	951.712.010
210	Các khoản phải thu dài hạn		73.352.869	78.553.178
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	60.707.593	64.766.575
212	Trả trước cho người bán dài hạn		1.612.102	1.837.685
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	13.033.174	13.948.918
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.000.000)	(2.000.000)
220	Tài sản cố định		81.055.428	40.340.244
221	Tài sản cố định hữu hình	10	81.055.428	40.340.244
222	Nguyên giá		167.877.896	117.276.799
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(86.822.468)	(76.936.555)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	11	101.993.708	57.670.344
231	Nguyên giá		112.123.419	64.780.876
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(10.129.711)	(7.110.532)
240	Tài sản dở dang dài hạn		749.824.985	751.368.193
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	749.824.985	751.368.193
250	Đầu tư tài chính dài hạn		14.300.000	14.300.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	5(b)	14.000.000	14.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	300.000	300.000
260	Tài sản dài hạn khác		12.864.743	9.480.051
261	Chi phí trả trước dài hạn		8.708.975	3.110.140
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21	4.142.783	5.521.727
269	Lợi thế thương mại	13	12.985	848.184
270	TỔNG TÀI SẢN		21.539.250.652	14.372.699.213

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		9.744.717.268	4.151.494.323
310	Nợ ngắn hạn		3.502.562.996	2.253.779.902
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	108.934.963	154.627.713
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	892.021.429	179.262.377
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	427.255.255	250.884.110
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	92.227.349	33.007.203
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		96.045	335.395
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	733.532.645	791.438.599
320	Vay ngắn hạn	19(a)	1.194.723.968	814.616.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	53.771.342	29.608.505
330	Nợ dài hạn		6.242.154.272	1.897.714.421
333	Chi phí phải trả dài hạn		3.844.363	22.457.901
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		12.438.417	7.897.831
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	31.888.685	31.148.926
338	Vay dài hạn	19(b)	5.576.290.560	1.737.855.584
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	21	615.788.248	97.012.122
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.903.999	1.342.057
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.794.533.384	10.221.204.890
410	Vốn chủ sở hữu		11.794.533.384	10.221.204.890
411	Vốn góp của chủ sở hữu	22, 23	7.168.299.950	6.429.370.690
412	Thặng dư vốn cổ phần	23	1.311.891.660	1.177.491.660
418	Quỹ đầu tư phát triển	23	297.101.488	236.977.781
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	23	2.780.172.037	2.341.800.132
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.677.218.370	1.139.325.997
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		1.102.953.667	1.202.474.135
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	24	237.068.249	35.564.627
440	TỔNG NGUỒN VỐN		21.539.250.652	14.372.699.213

Nguyễn Ngọc Anh
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Wương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 24 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.973.585.022	3.746.129.199
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(61.621.819)	(7.761.658)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.911.963.203	3.738.367.541
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.452.443.758)	(1.944.624.143)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.459.519.445	1.793.743.398
21	Doanh thu hoạt động tài chính	17.711.841	20.873.540
22	Chi phí tài chính	(91.011.692)	(72.701.117)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(9.345.992)	(15.928.769)
25	Chi phí bán hàng	(175.245.966)	(204.822.813)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(219.168.679)	(181.777.919)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	991.804.949	1.355.315.089
31	Thu nhập khác	490.534.767	263.731.413
32	Chi phí khác	(71.750.362)	(79.064.309)
40	Lợi nhuận khác	418.784.405	184.667.104
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.410.589.354	1.539.982.193
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(349.324.730)	(292.734.635)
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	20.982.120	(42.698.698)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.082.246.744	1.204.548.860
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	1.102.953.667	1.202.474.135
62	Cổ đông không kiểm soát	(20.706.923)	2.074.725
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25(a) 1,44	1,62
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	25(b) 1,44	1,62

Nguyễn Ngọc Anh
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật
Ngày 24 tháng 3 năm 2023

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 55 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND (Phân loại lại)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.410.589.354	1.539.982.193
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(254.949.072)	(188.060.085)
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng	(596.457)	186.134
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	29 (17.711.841)	(20.873.540)
06	Chi phí lãi vay	30 9.345.992	15.928.769
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.146.677.976	1.347.163.471
09	Tăng các khoản phải thu	(997.241.693)	(577.011.272)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(1.612.483.239)	335.167.417
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	1.205.459.553	(2.059.712.177)
12	Giảm chi phí trả trước	2.984.805	251.826.648
14	Tiền lãi vay đã trả	(496.390.580)	(248.599.537)
15	Thuế TNDN đã nộp	(235.734.901)	(546.566.180)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20 (60.010.352)	(97.886.369)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(1.046.738.431)	(1.595.617.999)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(61.478.467)	(57.885.421)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	450.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	26.502.285	(69.400.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(778.571.585)	(414.125.665)
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	17.042.947	20.364.557
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(796.504.820)	(520.596.529)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	230.750.000	938.523.291
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu	24 (100.000)	-
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	4.208.523.948	2.174.181.368
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(1.208.481.004)	(1.466.861.078)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	3.230.692.944	1.645.843.581
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	1.387.449.693	(470.370.947)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4 1.365.376.930	1.835.747.877
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 2.752.826.623	1.365.376.930

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 37.


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 24 tháng 3 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 29 ngày 28 tháng 7 năm 2022.

Cổ phiếu của Công ty đã chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1 tháng 2 năm 2010 với mã chứng khoán là “KDH” theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm công ty”) là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, tư vấn bất động sản.

Chu kỳ kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty có 342 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 319 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 15 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,90	99,90
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
13	Công ty Cổ phần Vi La	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2022		31.12.2021	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con sở hữu gián tiếp							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,01	99,00	98,01	99,00
2	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
3	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mùời	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,95	99,80	99,90
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
6	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
8	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	99,43	99,96
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
11	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
12	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,90	98,90	99,90
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (Thuyết minh 3.1 và 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84,92	85,00	-	-
14	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (Thuyết minh 3.1 và 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	84,92	100,00	-	-
15	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
16	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.5.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước CHXHCN Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước CHXHCN Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Nhóm công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Nhóm công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”) và trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất là nghìn Đồng Việt Nam (“nghìn VND” hoặc “nghìn Đồng”).

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty mở tài khoản ngoại tệ. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc quy đổi này được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Nhóm công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Nhóm công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Nhóm công ty. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Nhóm công ty sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Nhóm công ty được loại trừ khi hợp nhất.

Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Nhóm công ty áp dụng.

Báo cáo tài chính của các công ty trong Nhóm công ty sử dụng để hợp nhất phải được lập cho cùng một kỳ kế toán. Nếu ngày kết thúc kỳ kế toán khác nhau, thời gian chênh lệch không vượt quá 3 tháng. Báo cáo tài chính sử dụng để hợp nhất phải được điều chỉnh cho ảnh hưởng của những giao dịch và sự kiện quan trọng xảy ra giữa ngày kết thúc kỳ kế toán của các công ty và ngày kết thúc kỳ kế toán của Nhóm công ty. Độ dài của kỳ báo cáo và sự khác nhau về thời điểm lập báo cáo tài chính phải được thống nhất qua các năm.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Nhóm công ty áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Nhóm công ty.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào LNST chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát (tiếp theo)

Những giao dịch làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Nhóm công ty trong công ty con dẫn đến việc mất quyền kiểm soát đối với công ty con, thì chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Nhóm công ty trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Phần sở hữu còn lại trong công ty này sẽ được hạch toán như một khoản đầu tư tài chính thông thường hoặc kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ khi công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát công ty con.

2.6 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Nhóm công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ khấu hao lũy kế, và được đánh giá tổn thất lợi thế thương mại định kỳ hàng năm. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn khác có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

2.8 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thu hồi.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.9 Hàng tồn kho

Bất động sản xây dựng dở dang

Bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là bất động sản xây dựng dở dang theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí khác trực tiếp liên quan đến hoạt động xây dựng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho bao gồm nguyên vật liệu, được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

Nhóm công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá vốn xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm lưu chuyển và bị hỏng. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong năm.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.10 Đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Nhóm công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này ban đầu được ghi nhận theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất đến ngày đáo hạn.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối năm tài chính khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư hoặc công ty nhận đầu tư bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)***TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

TSCĐ được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc có được TSCĐ ở trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm.

Khấu hao

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 – 10 năm

Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao.

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của các tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác, được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; và chi phí vay được vốn hóa đối với tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Nhóm công ty. Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê TSCĐ mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.13 Bất động sản đầu tư

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Nhóm công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong năm.

Khấu hao

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần giá trị phải khấu hao trong thời gian sử dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản như sau:

Cơ sở hạ tầng 25 – 46 năm

Thanh lý

Lãi hoặc lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ; hoặc các công cụ, dụng cụ không thỏa mãn điều kiện ghi nhận TSCĐ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Nhóm công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

2.15 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào tính chất bao gồm:

- Phải trả người bán, gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ; và
- Phải trả khác, gồm các khoản phải trả không có tính chất thương mại và không liên quan đến giao dịch mua hàng hóa và dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.16 Vay

Vay bao gồm các khoản vay từ các ngân hàng và phát hành trái phiếu bằng mệnh giá.

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất. Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất tới ngày đến hạn thanh toán.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Đối với các khoản vay chung trong đó có sử dụng vốn cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn thì Nhóm công ty xác định chi phí đi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc hình thành tài sản đủ tiêu chuẩn đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

2.17 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm báo cáo.

2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Nhóm công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Nhóm công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Nhóm công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất này.

Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

2.19 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước cho một hay nhiều kỳ kế toán chủ yếu bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Nhóm công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Nhóm công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.20 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa vốn góp theo mệnh giá cổ phiếu với giá thực tế phát hành cổ phiếu; chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ mua trước ngày hiệu lực của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 (ngày 1 tháng 1 năm 2021) là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty, nhưng chưa bị huỷ bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 1 tháng 1 năm 2021 sẽ được huỷ bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

LNST chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lãi sau thuế TNDN của Nhóm công ty tại thời điểm báo cáo.

2.21 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính mà cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

LNST TNDN có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển kinh doanh được trích lập từ LNST TNDN của Nhóm công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của Nhóm công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được trình bày là một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho cán bộ, công nhân viên.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.22 Ghi nhận doanh thu

(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bất động sản đã được hoàn thành và sẵn sàng bàn giao cho người mua, đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Nhóm công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Nhóm công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Nhóm công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Nhóm công ty thì Nhóm công ty phân bổ số tiền thu được để tính doanh thu cho cả hàng khuyến mãi và giá trị hàng khuyến mãi được tính vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi dịch vụ đã được cung cấp, bằng cách tính mức độ hoàn thành của từng giao dịch, dựa trên cơ sở đánh giá tỉ lệ dịch vụ đã cung cấp so với tổng khối lượng dịch vụ phải cung cấp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chỉ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)****(c) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Theo Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính, hướng dẫn thực hiện hạch toán doanh thu cho thuê bất động sản, đối với trường hợp trong 5 năm đầu tiên kể từ thời điểm bắt đầu cho thuê tài sản, Nhóm công ty chưa thỏa mãn điều kiện thu được tối thiểu 90% số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê thì Nhóm công ty phải thực hiện phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm công ty thu được toàn bộ số tiền cho thuê và phải thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau đây:

- (i) Thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản;
- (ii) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (iii) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (iv) Nhóm công ty phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

(d) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

(e) Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các bên được đầu tư.

2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại và giảm giá hàng bán. Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu năm phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của năm lập báo cáo.

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.25 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay; chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu và chiết khấu thanh toán.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.26 Chi phí bán hàng

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

2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm công ty.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế TNDN. Chi phí thuế TNDN bao gồm chi phí thuế TNDN hiện hành và chi phí thuế TNDN hoãn lại.

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của năm phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng năm hay một năm khác.

Thuế TNDN hoãn lại, sử dụng phương pháp công nợ, được tính đầy đủ dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế TNDN trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

2.29 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty trong cùng tập đoàn là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm công ty, các nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ với các bên liên quan, Nhóm công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.30 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH

3.1 Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (“Phước Nguyên”) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (“Đoàn Nguyên”)

Theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 3 tháng 3 năm 2022, Nhóm công ty đã thực hiện mua 60% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Phước Nguyên. Theo đó, ngày 15 tháng 3 năm 2022, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua 60% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phước Nguyên với giá phí là 620.000.000 nghìn Đồng. Đồng thời, Nhóm công ty cũng đồng kiểm soát Đoàn Nguyên do Phước Nguyên nắm giữ 100% lợi ích vốn chủ sở hữu của Đoàn Nguyên.

Việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm công ty tại ngày mua như sau:

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**3.1 Mua nhóm công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (“Phước Nguyên”) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (“Đoàn Nguyên”) (tiếp theo)**

**Giá trị hợp lý
ghi nhận tại ngày mua
Nghìn VND**

Tài sản

Tiền và các khoản tương đương tiền	89.428.415
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.533
Hàng tồn kho	3.138.949.611
Tài sản khác	17.048.563

3.245.431.122

Nợ phải trả

Nợ ngắn hạn	61.665.298
Vay dài hạn	1.160.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	541.137.190

1.762.802.488

Tài sản thuần

1.482.628.634

Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 33)	(269.307.603)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 24)	(593.321.031)

Tổng giá phí	620.000.000
Khoản tiền thu được	(89.428.415)

Tiền thuần chi ra 530.571.585

Doanh thu và lỗ thuần của nhóm công ty Phước Nguyên và Đoàn Nguyên từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày mua lần lượt là 0 nghìn Đồng và (4.906.036) nghìn Đồng, từ ngày mua đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 lần lượt là 0 nghìn Đồng và (17.203.682) nghìn Đồng.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**3.2 Mua thêm sở hữu trong nhóm công ty con hiện hữu – Phước Nguyên và Đoàn Nguyên**

Vào ngày 26 tháng 7 năm 2022, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua thêm 15.250.000 cổ phần của Phước Nguyên từ các cổ đông không kiểm soát với giá trị là 248.000.000 nghìn Đồng, tương đương với 25% lợi ích vốn chủ sở hữu của Phước Nguyên. Chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm là 122.644.394 nghìn Đồng, được ghi nhận vào chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 23).

3.3 Giải thể công ty con – Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông (“Nam Thông”) và Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (“Phú Hải”)

Trong năm, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Nam Thông theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2022/NQ_HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2022. Việc giải thể hoàn thành ngày 6 tháng 12 năm 2022.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2022/NQ_HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty đã thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát đồng ý giải thể Phú Hải. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quá trình giải thể vẫn đang được tiến hành.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Tiền mặt	18.587.398	15.263.477
Tiền gửi ngân hàng	695.013.573	301.283.021
Các khoản tương đương tiền (*)	2.039.225.652	1.048.830.432
	<u>2.752.826.623</u>	<u>1.365.376.930</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 6,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2,9%/năm đến 4,0%/năm).

5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng đến dưới một năm và hưởng lãi suất 7,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 3,7%/năm đến 5,4%/năm).

Dài hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 nghìn Đồng/trái phiếu và kỳ hạn gốc 10 năm. Lãi suất áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cộng 0,8%/năm.

(b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	2022			2021		
	Giá gốc Nghìn VND	Giá trị hợp lý Nghìn VND	Dự phòng Nghìn VND	Giá gốc Nghìn VND	Giá trị hợp lý Nghìn VND	Dự phòng Nghìn VND
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	(*)	-	14.000.000	(*)	-

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**(a) Ngắn hạn**

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	405.136.203	671.391.132

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

(b) Dài hạn

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	60.707.593	64.766.575

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.000.000 nghìn Đồng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	2.319.400.006	1.742.835.597
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	175.000.000	310.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	44.547.101	37.805.058
Khác	45.209.223	29.503.202
	<u>2.584.156.330</u>	<u>2.120.143.857</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

(**) Khoản trả trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo các Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm công ty không có khoản trả trước ngắn hạn cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2022	2021
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	2.175.000.000	1.395.458.032
Tạm ứng nhân viên	17.740.627	1.464.242
Thuế TNDN tạm nộp (**)	10.659.873	5.087.435
Khác	15.287.548	13.248.574
	<u>2.218.688.048</u>	<u>1.415.258.283</u>

(*) Đây là số dư tạm ứng cho các tổ chức và cá nhân thông qua Hợp đồng Dịch vụ với mục đích thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng cho các dự án đang triển khai của Nhóm công ty tại các khu vực Thành phố Thủ Đức, Huyện Bình Chánh và Quận Bình Tân.

(**) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế TNDN theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(b) Dài hạn

	2022	2021
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	4.404.942	6.268.056
Khác	2.228.736	1.281.366
	<u>13.033.174</u>	<u>13.948.918</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

9 HÀNG TỒN KHO

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	12.452.321.135	7.731.545.896
Nguyên vật liệu	969.766	1.213.456
	<u>12.453.290.901</u>	<u>7.732.759.352</u>

(*) Bất động sản xây dựng dở dang chủ yếu là giá trị quỹ đất đã được bồi thường, chi phí san lấp mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay vốn hóa và các chi phí phát triển khác cho các dự án bất động sản đang triển khai sau đây:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	5.315.399.568	3.564.894.698
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông (**)	3.257.921.179	-
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	1.088.333.537	514.465.301
Khang Phúc – An Dương Vương	588.621.421	446.714.379
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	539.103.578	495.761.164
Thủy Sinh – Phú Hữu	412.531.519	476.320.005
Khác	1.250.410.333	2.233.390.349
	<u>12.452.321.135</u>	<u>7.731.545.896</u>

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 552.662.552 nghìn Đồng (năm 2021: 232.425.818 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	37.749.905	52.068.751	24.272.305	3.185.838	117.276.799
Mua trong năm	751.131	80.909	1.754.322	341.023	2.927.385
Xây dựng cơ bản mới hoàn thành (Thuyết minh 12)	12.985.106	35.306.846	-	-	48.291.952
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(618.240)	-	(618.240)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	51.486.142	87.456.506	25.408.387	3.526.861	167.877.896
Khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	13.947.318	40.844.363	19.152.953	2.991.921	76.936.555
Khấu hao trong năm	4.560.806	2.854.011	2.885.176	204.160	10.504.153
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(618.240)	-	(618.240)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	18.508.124	43.698.374	21.419.889	3.196.081	86.822.468
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	23.802.587	11.224.388	5.119.352	193.917	40.340.244
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	32.978.018	43.758.132	3.988.498	330.780	81.055.428

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 40.621.727 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 36.737.127 nghìn Đồng).

11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ ("BĐSDT")

	Cơ sở hạ tầng Nghìn VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	64.780.876
Chuyển từ hàng tồn kho	30.901.301
Tăng trong năm	16.441.242
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	112.123.419
	<hr/>
Khấu hao lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	7.110.532
Khấu hao trong năm	3.019.179
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	10.129.711
	<hr/>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	57.670.344
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	101.993.708
	<hr/> <hr/>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 10.817.792 nghìn Đồng (năm 2021: 2.399.349 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	746.815.067	701.230.485
Khác	3.009.918	50.137.708
	<hr/>	<hr/>
	749.824.985	751.368.193
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG (tiếp theo)

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Số dư đầu năm	751.368.193	694.548.005
Tăng trong năm	46.748.744	56.820.188
Chuyển sang TSCĐ hữu hình (Thuyết minh 10)	(48.291.952)	-
Số dư cuối năm	<u>749.824.985</u>	<u>751.368.193</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 37.363.451 nghìn Đồng (năm 2021: 40.018.951 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

13 LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Biến động của lợi thể thương mại trong năm như sau:

	Lợi thể thương mại Nghìn VND
Nguyên giá	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>34.008.874</u>
Giá trị phân bổ lũy kế	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	33.160.690
Phân bổ trong năm	835.199
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>33.995.889</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	848.184
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>12.985</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	36.040.506	69.570.000
Khác	72.894.457	85.057.713
	<u>108.934.963</u>	<u>154.627.713</u>

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	880.600.429	175.961.523
Khác	11.421.000	3.300.854
	<u>892.021.429</u>	<u>179.262.377</u>

(*) Người mua trả tiền trước chủ yếu là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán bất động sản thuộc các dự án của Nhóm công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm công ty hoàn thành và bàn giao các bất động sản này cho khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

16 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Biến động về thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước như sau:

	Tại ngày 1.1.2022 Nghìn VND	Số phải thu/phải nộp trong năm Nghìn VND	Số đã thực nộp trong năm Nghìn VND	Số đã cân trừ trong năm Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2022 Nghìn VND
a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	31.735.596	97.623.021	-	(88.086.141)	41.272.476
Thuế TNDN – hiện hành	826.402	2.156.479	-	(2.280.598)	702.283
Thuế thu nhập cá nhân	-	213.730	-	-	213.730
	<u>32.561.998</u>	<u>99.993.230</u>	<u>-</u>	<u>(90.366.739)</u>	<u>42.188.489</u>
b) Phải nộp					
Thuế TNDN – hiện hành	241.762.351	349.324.730	(235.734.901)	(2.280.598)	353.071.582
Thuế GTGT hàng bán	7.359.969	340.163.297	(186.822.313)	(88.086.141)	72.614.812
Thuế thu nhập cá nhân	1.718.414	13.822.875	(13.979.995)	-	1.561.294
Thuế sử dụng đất	26.779	451.056.778	(451.083.557)	-	-
Thuế khác	16.597	358.192	(367.222)	-	7.567
	<u>250.884.110</u>	<u>1.154.725.872</u>	<u>(887.987.988)</u>	<u>(90.366.739)</u>	<u>427.255.255</u>

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chi phí lãi vay	76.652.297	6.920.266
Chi phí phát triển dự án	1.652.786	16.322.120
Khác	13.922.266	9.764.817
	<u>92.227.349</u>	<u>33.007.203</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (i)	362.000.000	362.000.000
Quỹ bảo trì	264.895.575	342.875.078
Nhận ký quỹ, ký cược	32.150.614	24.075.282
Khác	74.486.456	62.488.239
	<u>733.532.645</u>	<u>791.438.599</u>

(b) Dài hạn

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Phải trả đền bù đất (ii)	8.613.640	11.065.090
Nhận ký quỹ, ký cược	2.750.652	3.471.955
Khác	20.524.393	16.611.881
	<u>31.888.685</u>	<u>31.148.926</u>

(i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng với số tiền lần lượt là 252.000.000 nghìn Đồng và 110.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng Nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu nhà ở và công trình công cộng quy mô 164.226 m² tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh.

(ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2022 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Ảnh hưởng từ hợp nhất kinh doanh Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2022 Nghìn VND
Trái phiếu phát hành (*)	182.000.000	-	(182.000.000)	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (***)	632.616.000	-	(645.612.000)	950.819.968	-	937.823.968
Vay ngắn hạn (**)	-	198.400.000	-	-	-	198.400.000
Vay từ các cá nhân	-	10.000.000	(10.000.000)	-	58.500.000	58.500.000
	<u>814.616.000</u>	<u>208.400.000</u>	<u>(837.612.000)</u>	<u>950.819.968</u>	<u>58.500.000</u>	<u>1.194.723.968</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2022 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Ảnh hưởng từ hợp nhất kinh doanh Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2022 Nghìn VND
Trái phiếu phát hành (*)	300.000.000	800.000.000	-	-	-	1.100.000.000
Vay ngân hàng (***)	1.437.855.584	3.200.123.948	(370.869.004)	(950.819.968)	1.160.000.000	4.476.290.560
	<u>1.737.855.584</u>	<u>4.000.123.948</u>	<u>(370.869.004)</u>	<u>(950.819.968)</u>	<u>1.160.000.000</u>	<u>5.576.290.560</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(*) Toàn bộ trái phiếu được phát hành cho bên thứ ba. Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 Nghìn VND	31.12.2021 Nghìn VND				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá						
Ngắn hạn						
KDH_BOND2020	-	182.000.000	26/6/2022	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
Dài hạn						
KDHH2125001	300.000.000	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000	-	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>1.100.000.000</u>	<u>300.000.000</u>				

(**) Chi tiết của vay ngân hàng ngắn hạn như sau:

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 Nghìn VND	31.12.2021 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 1	<u>198.400.000</u>	<u>-</u>	20/7/2023	Đầu tư góp vốn	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau:

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 Nghìn VND	31.12.2021 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 1	1.153.650.000	-	28/9/2026	Đầu tư góp vốn Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng, Khu nhà ở 11A xã Bình Hưng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,23%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	994.899.849	-	Từ 25/3/2026 đến 24/3/2029		Lãi suất tiết kiệm 12 tháng lãi cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	833.324.000	1.000.000.000	Từ 25/1/2023 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	218.750.000	350.000.000	Từ 9/3/2023 đến 9/3/2024		Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 Nghìn VND	31.12.2021 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)						
Khoản vay 5	95.570.000	235.000.000	Từ 25/3/2023 đến 25/6/2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 4,3%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11						
Khoản vay 1	667.803.936	277.215.584	Từ 25/1/2023 đến 23/12/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	450.385.000	-	Từ 26/3/2024 đến 26/5/2026	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

19 VAY (tiếp theo)

(***) Chi tiết của vay ngân hàng dài hạn như sau (tiếp theo):

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 Nghìn VND	31.12.2021 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11 (tiếp theo)						
Khoản vay 3	-	208.256.000	12/8/2022	Tài trợ dự án Lovera Vista	Lãi suất cơ sở + biên độ 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	999.731.743	-	Từ 25/8/2025 đến 20/6/2029	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A
Tổng cộng	5.414.114.528	2.070.471.584				
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	937.823.968	632.616.000				
Vay dài hạn	4.476.290.560	1.437.855.584				
	5.414.114.528	2.070.471.584				

20 QUỸ KHEN THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Số dư đầu năm	29.608.505	46.801.288
Tăng trong năm (Thuyết minh 23):	84.173.189	80.693.586
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	60.123.707	57.638.276
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	24.049.482	23.055.310
Sử dụng trong năm	(60.010.352)	(97.886.369)
Số dư cuối năm	<u>53.771.342</u>	<u>29.608.505</u>

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được bù trừ khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế TNDN hiện hành với thuế TNDN hiện hành phải trả và khi thuế TNDN hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế và cùng một đơn vị chịu thuế. Chi tiết như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.142.783	5.521.727
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(615.788.248)	(97.012.122)
	<u>(611.645.465)</u>	<u>(91.490.395)</u>

Biến động về thuế TNDN hoãn lại, được bù trừ các số dư liên quan đến cùng một cơ quan thuế, trong năm như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Số dư đầu năm	(91.490.395)	6.452.439
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 34)	20.982.120	(42.698.698)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(541.137.190)	(55.244.136)
Số dư cuối năm	<u>(611.645.465)</u>	<u>(91.490.395)</u>

21 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI (tiếp theo)

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chi phí phải trả	4.646.008	5.609.864
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	377.987	265.598
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.281.212)	(753.735)
	<u>4.142.783</u>	<u>5.521.727</u>

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Thu nhập lãi vay dự thu	(34.363.426)	(22.641.693)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(582.706.034)	(75.124.164)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.281.212	753.735
	<u>(615.788.248)</u>	<u>(97.012.122)</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2022 và 2021 là 20%.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để cân trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này.

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 531.118.864 nghìn Đồng có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 343.191.086 nghìn Đồng). Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

22 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2022		2021	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	716.829.995	-	642.937.069	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	716.829.995	-	642.937.069	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	716.829.995	-	642.937.069	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Cổ phiếu quỹ Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	558.806.579	5.786.572.190	(419.064.794)	5.367.507.396
Cổ phiếu mới phát hành	8.400.000	84.000.000	-	84.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	55.879.850	558.798.500	-	558.798.500
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	19.850.640	-	419.064.794	419.064.794
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	642.937.069	6.429.370.690	-	6.429.370.690
Cổ phiếu mới phát hành	9.600.000	96.000.000	-	96.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.292.926	642.929.260	-	642.929.260
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	716.829.995	7.168.299.950	-	7.168.299.950

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Cổ phiếu quỹ Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	5.786.572.190	744.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.836.456.359	8.127.456.423
Vốn tăng trong năm	84.000.000	42.000.000	-	-	-	126.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.202.474.135	1.202.474.135
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	391.338.497	419.064.794	-	-	810.403.291
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	57.638.276	(57.638.276)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	-	(57.638.276)	(57.638.276)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	-	(23.055.310)	(23.055.310)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	558.798.500	-	-	-	(558.798.500)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690	1.177.491.660	-	236.977.781	2.341.800.132	10.185.640.263
Vốn tăng trong năm (*)	96.000.000	134.400.000	-	-	-	230.400.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.102.953.667	1.102.953.667
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	60.123.707	(60.123.707)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (**)	-	-	-	-	(60.123.707)	(60.123.707)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (***)	-	-	-	-	(24.049.482)	(24.049.482)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 3.2)	-	-	-	-	122.644.394	122.644.394
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	642.929.260	-	-	-	(642.929.260)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950	1.311.891.660	-	297.101.488	2.780.172.037	11.557.465.135

23 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (*) Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ_HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Công ty đã phát hành 64.292.926 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10 nghìn Đồng/cổ phiếu và phát hành 9.600.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 24 nghìn Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 716.829.995 cổ phiếu. Vào ngày 28 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 6.429.370.690 nghìn Đồng lên 7.168.299.950 nghìn Đồng.
- (**) Theo Nghị quyết số 02/2022/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2022:
- Mức trích Quỹ đầu tư phát triển là 5% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.
 - Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.
- (***) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2021, mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.

24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	278.529.444	33.913.444
LNST chưa phân phối	(41.461.613)	1.650.765
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	237.068.249	35.564.627

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong năm như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Số dư đầu năm	35.564.627	30.643.744
Vốn tăng trong năm	350.000	2.120.000
Vốn giảm trong năm	(100.000)	-
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3.1)	593.321.031	2.626.158
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ mua công ty con</i>	244.366.000	4.396.000
<i>Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh</i>	348.955.031	(1.769.842)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	(370.644.394)	-
Cổ tức chi trả trong năm	(716.092)	(1.900.000)
(Lỗ thuần)/lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	(20.706.923)	2.074.725
Số dư cuối năm	237.068.249	35.564.627

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng hiệu của số lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông và số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi, chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	2022	2021 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.102.953.667	1.202.474.135
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(55.147.683)	(60.123.707)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(22.059.073)	(24.049.483)
	<u>1.025.746.911</u>	<u>1.118.300.945</u>
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	<u>1.025.746.911</u>	<u>1.118.300.945</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>711.411.913</u>	<u>688.610.617</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>1,44</u>	<u>1,62</u>

(*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2021 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2022.

(**) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 28 tháng 7 năm 2022. Chi tiết như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.118.300.945	-	1.118.300.945
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	624.317.691	64.292.926	688.610.617
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>1,79</u>		<u>1,62</u>

25 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng có tác động suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

26 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**Kim loại quý, đá quý**

Bao gồm trong tiền và tương đương tiền là số dư vàng được ghi nhận theo giá trị quy đổi tại cuối năm:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Vàng	310.838	341.914

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.913.246.771	3.689.744.565
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.698.958	50.212.002
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.639.293	2.399.349
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	3.773.283
	<u>2.973.585.022</u>	<u>3.746.129.199</u>
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(54.246.665)	-
Chiết khấu thương mại	(7.375.154)	(7.761.658)
	<u>(61.621.819)</u>	<u>(7.761.658)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	2.851.624.952	3.681.982.907
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	57.698.958	50.212.002
Doanh thu thuần từ cho thuê hoạt động	2.639.293	2.399.349
Doanh thu thuần từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	-	3.773.283
	<u>2.911.963.203</u>	<u>3.738.367.541</u>

27 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

(*) Bao gồm trong doanh thu cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp là doanh thu cho thuê được ghi nhận một lần theo số tiền nhận trước có chênh lệch so với ghi nhận theo phương pháp phân bổ đều trong thời gian cho thuê như sau:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022		Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021	
	Ghi nhận doanh thu một lần Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu một lần Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Nghìn VND
Doanh thu	-	-	3.773.283	107.808
Giá vốn	-	-	(1.142.973)	(32.656)
Lợi nhuận gộp	-	-	2.630.310	75.152

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.397.389.385	1.881.399.635
Giá vốn dịch vụ cung cấp	53.938.386	61.297.894
Giá vốn cho thuê hoạt động	1.115.987	783.641
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	-	1.142.973
	1.452.443.758	1.944.624.143

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	16.618.352	20.873.540
Khác	1.093.489	-
	17.711.841	20.873.540

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	80.689.691	56.376.502
Lãi vay	9.345.992	15.928.769
Khác	976.009	395.846
	91.011.692	72.701.117

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

Mẫu số B 09 – DN/HN

31 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Phí hoa hồng môi giới	73.997.370	137.093.105
Chi phí hỗ trợ khách hàng	71.380.953	47.241.104
Chi phí quảng cáo	19.746.379	10.053.682
Chi phí nhân viên	9.231.085	9.059.620
Khác	890.179	1.375.302
	<u>175.245.966</u>	<u>204.822.813</u>

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	112.042.401	107.786.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.949.992	52.277.804
Khác	27.176.286	21.713.665
	<u>219.168.679</u>	<u>181.777.919</u>

33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Thu nhập khác		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	269.307.603	198.536.144
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	166.997.008	2.816.030
Dịch vụ quản lý	33.389.141	52.324.222
Khác	20.841.015	10.055.017
	<u>490.534.767</u>	<u>263.731.413</u>
Chi phí khác		
Dịch vụ quản lý	67.058.885	75.167.147
Khác	4.691.477	3.897.162
	<u>71.750.362</u>	<u>79.064.309</u>

(*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào nhóm công ty Phước Nguyên và Đoàn Nguyên (Thuyết minh 3.1).

34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

Số thuế TNDN trên lợi nhuận kế toán trước thuế của Nhóm công ty khác với số thuế khi được tính theo thuế suất phổ thông áp dụng 20% như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.410.589.354	1.539.982.193
Thuế tính ở thuế suất 20%	282.117.871	307.996.439
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(218.698)	-
Thu nhập chịu thuế khác	10.763.424	-
Chi phí không được khấu trừ	47.901.950	1.340.256
Lỗi tính thuế của các năm trước đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại được hoàn nhập	-	46.750.617
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	46.047.326	16.987.895
Điều chỉnh hợp nhất	(53.693.954)	(42.382.535)
Dự phòng (thừa)/thiếu của các năm trước	(4.575.309)	4.740.661
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>328.342.610</u>	<u>335.433.333</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	349.324.730	292.734.635
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 21)	(20.982.120)	42.698.698
	<u>328.342.610</u>	<u>335.433.333</u>

(*) Chi phí thuế TNDN cho năm tài chính được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

35 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Chi phí kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong năm từ hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	6.106.298.473	2.268.787.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	300.129.067	309.890.203
Chi phí nhân viên	121.273.486	116.846.070
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	14.358.531	10.476.059
Khác	25.330.395	19.991.493
	<u>6.567.389.952</u>	<u>2.725.991.669</u>

36 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Nhóm công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty không chịu tác động trọng yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Nhóm công ty chỉ có một bộ phận chia theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản là lĩnh vực hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc nhận định rằng Nhóm công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất.

37 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) HỢP NHẤT

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất

	2022 Nghìn VND	2021 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260	558.798.500

38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt như sau:

		2022	2021
		Nghìn VND	Nghìn VND
<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	3.166.200	3.002.152
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	3.099.533	1.746.186
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	-
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.716.495	1.642.843
Ông Lê Quang Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	925.903
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.696.291	1.817.695
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	2.450.000	2.626.400
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.141.512	2.042.811
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.499.057	1.119.820
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	113.373	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.148.015	868.972
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333	133.333
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
		16.297.143	16.059.449
		16.297.143	16.059.449

39 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm công ty là bên đi thuê

Nhóm công ty phải trả mức tối thiểu cho các hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang trong tương lai như sau:

	2022	2021
	Nghìn VND	Nghìn VND
Dưới 1 năm	27.398.196	26.326.561
Từ 1 đến 5 năm	1.115.484	22.252.988
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	28.513.680	48.579.549
	28.513.680	48.579.549

40 PHÂN LOẠI LẠI

Nhóm công ty đã phân loại lại một số khoản mục trên số liệu so sánh của báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 nhằm phù hợp với các phân loại của năm nay. Chi tiết như sau:

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
		Theo báo cáo trước đây Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Số liệu phân loại lại Nghìn VND
02	Khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	10.476.059	(198.536.144)	(188.060.085)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	1.545.699.615	(198.536.144)	1.347.163.471
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	(394.766.794)	729.934.211	335.167.417
11	Giảm các khoản phải trả	(1.942.439.775)	(117.272.402)	(2.059.712.177)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.009.743.664)	414.125.665	(1.595.617.999)
25	Chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(414.125.665)	(414.125.665)
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(106.470.864)	(414.125.665)	(520.596.529)

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 24 tháng 3 năm 2023.


 Nguyễn Ngọc Anh
 Người lập


 Phạm Thị Thu Thủy
 Kế toán trưởng




 Vương Văn Minh
 Tổng Giám đốc
 Người đại diện theo pháp luật