

Số: 81./2021/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 20 tháng 08 năm 2021

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**  
**Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh**

Tên TCPH: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền  
Trụ sở chính: Phòng 1 và 2 lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 028 3820 8858  
Fax: 028 3820 8859  
Mã chứng khoán: KDH  
Sàn giao dịch: Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM  
Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 16/11/2020 và Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19/08/2016 của TGD SGDCK TP HCM về Quy chế Công bố thông tin của SGDCK TP HCM.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2021 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	6 Tháng 2021	6 Tháng 2020	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ (BCTC Hợp nhất)	471.564.109	408.279.503	15,5%
2	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	859.607.956	764.584.259	12,4%

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC Hợp nhất cho kỳ 6 tháng đầu năm 2021 tăng 15,5% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản tăng lợi nhuận gộp trong hoạt động kinh doanh bất động sản với giá trị 78 tỷ đồng phát sinh từ việc ghi nhận doanh thu - giá vốn của dự án Safira, Verosa, Lover Vista bù trừ với khoản tăng chi phí quản lý doanh nghiệp với giá trị là 7,8 tỷ đồng chủ yếu do tăng chi phí lương.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC Riêng cho kỳ 6 tháng đầu năm 2021 tăng 12,4% so với cùng kỳ năm trước do có khoản tăng từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị khoảng 107 tỷ đồng chủ yếu do tăng từ cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con và bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp với giá trị lần lượt là 4,5 tỷ đồng và 5,7 tỷ đồng do tăng chi phí lãi vay và chi phí nhân viên.



Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/08/2021 tại đường dẫn: <http://www.khangdien.com.vn/>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- Như trên
- Lưu: Văn thư

**ĐẠI DIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**VƯƠNG VĂN MINH**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – 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 Doanh nghiệp** 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 28 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

#### Hội đồng Quản trị

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập
Ông Vương Văn Minh	Thành viên (từ ngày 28 tháng 4 năm 2021)
Ông Lê Quang Minh	Thành viên (đến ngày 28 tháng 4 năm 2021)

#### Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 3 năm 2021)
	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 8 tháng 2 năm 2021 đến ngày 3 tháng 3 năm 2021)
Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc (đến ngày 3 tháng 3 năm 2021)
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 8 tháng 2 năm 2021)

#### Người đại diện theo pháp luật

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc (từ ngày 4 tháng 3 năm 2021)
Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc (đến ngày 3 tháng 3 năm 2021)

#### 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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 của Nhóm Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Nhóm Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các gian lận hoặc nhầm lẫn.

### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 53. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của kỳ 6 tháng 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 giữa niên độ.

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 20 tháng 8 năm 2021

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 30 tháng 6 năm 2021 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 20 tháng 8 năm 2021. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc vào ngày nêu trên cùng các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 53.

### **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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này dựa trên kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên cơ sở soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm là không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với 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 giữa niên độ.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được một Công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 19 tháng 3 năm 2021. Đồng thời, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 cũng được Công ty kiểm toán này soát xét và đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần ngày 20 tháng 8 năm 2020.

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



Nguyễn Hoàng Nam  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán  
0849-2018-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11162  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 8 năm 2021



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.089.357.193</b>	<b>13.021.590.958</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>1.848.868.299</b>	<b>1.835.747.877</b>
111	Tiền		788.031.575	360.375.041
112	Các khoản tương đương tiền		1.060.836.724	1.475.372.836
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.736.152.527</b>	<b>3.528.726.882</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5(a)	570.657.870	628.305.189
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6(a)	1.849.285.567	1.757.161.864
136	Phải thu ngắn hạn khác	7(a)	1.318.158.884	1.144.234.726
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.949.794)	(974.897)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>7.339.082.453</b>	<b>7.337.992.558</b>
141	Hàng tồn kho	8	7.339.082.453	7.337.992.558
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>165.253.914</b>	<b>319.123.641</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	9(a)	137.774.084	265.101.641
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	26.653.428	53.195.598
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	826.402	826.402

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>934.824.276</b>	<b>912.881.282</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>80.304.200</b>	<b>79.822.125</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	5(b)	66.890.891	67.176.792
212	Trả trước cho người bán dài hạn	6(b)	1.728.585	1.728.585
216	Phải thu dài hạn khác	7(b)	13.684.724	12.916.748
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(2.000.000)	(2.000.000)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>44.187.612</b>	<b>47.431.468</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	10	44.187.612	47.431.468
222	Nguyên giá		117.148.445	116.211.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(72.960.833)	(68.780.098)
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)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	11	<b>59.051.258</b>	<b>60.109.591</b>
231	Nguyên giá		65.481.572	65.973.562
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.430.314)	(5.863.971)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>721.787.221</b>	<b>694.548.005</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	721.787.221	694.548.005
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>14.300.000</b>	<b>14.300.000</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4(a)	14.000.000	14.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4(b)	300.000	300.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>15.193.985</b>	<b>16.670.093</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	9(b)	4.236.079	5.089.197
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22(a)	9.628.496	9.770.259
269	Lợi thế thương mại	13	1.329.410	1.810.637
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>14.024.181.469</b>	<b>13.934.472.240</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.347.158.073</b>	<b>5.776.372.073</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.743.667.994</b>	<b>4.207.932.830</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	162.183.688	242.016.157
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15(a)	1.327.995.880	2.170.746.738
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	246.158.225	548.987.642
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17(a)	32.747.648	24.508.429
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18(a)	7.511.437	15.418.843
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	784.510.339	372.537.973
320	Vay ngắn hạn	20(a)	1.119.273.434	786.915.760
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	63.287.343	46.801.288
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.603.490.079</b>	<b>1.568.439.243</b>
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	15(b)	-	193.431
333	Chi phí phải trả dài hạn	17(b)	68.830.845	69.807.101
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18(b)	9.293.056	7.404.315
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	30.424.099	396.010.400
338	Vay dài hạn	20(b)	1.470.692.693	1.058.235.534
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22(b)	22.909.961	35.449.037
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.339.425	1.339.425
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>8.677.023.396</b>	<b>8.158.100.167</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>8.677.023.396</b>	<b>8.158.100.167</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	6.429.370.690	5.786.572.190
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	786.153.163	744.153.163
415	Cổ phiếu quỹ	24	(419.064.794)	(419.064.794)
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	236.977.781	179.339.505
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	1.610.890.106	1.836.456.359
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		1.139.325.997	683.690.846
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ này/năm nay		471.564.109	1.152.765.513
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	32.696.450	30.643.744
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.024.181.469</b>	<b>13.934.472.240</b>

  
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 20 tháng 8 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.968.767.911	1.532.209.224
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(20.295.379)	(46.291.468)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.948.472.532	1.485.917.756
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.118.108.579)	(734.182.414)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	830.363.953	751.735.342
21	Doanh thu hoạt động tài chính	11.310.666	10.343.702
22	Chi phí tài chính	(40.006.858)	(45.135.211)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(15.579.735)	(50.000)
25	Chi phí bán hàng	(81.194.712)	(84.094.255)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(96.672.939)	(88.861.487)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	623.800.110	543.988.091
31	Thu nhập khác	31.990.638	11.237.837
32	Chi phí khác	(49.290.921)	(27.301.020)
40	Lỗ khác	(17.300.283)	(16.063.183)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	606.499.827	527.924.908
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(145.700.325)	(122.124.115)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	12.397.313	3.104.430
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	473.196.815	408.905.223
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	471.564.109	408.279.503
62	Cổ đông không kiểm soát	1.632.706	625.720
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26(a) 0,71	0,64
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26(b) 0,71	0,64

  
 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 20 tháng 8 năm 2021

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 53 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	606.499.827	527.924.908
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	5.278.017	5.232.589
03	Các khoản dự phòng	974.897	94.613
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(11.310.666)	(10.436.429)
06	Chi phí lãi vay	15.579.735	50.000
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>617.021.810</b>	<b>522.865.681</b>
09	Tăng các khoản phải thu	(199.657.929)	(67.293.887)
10	Tăng hàng tồn kho	(1.089.895)	(512.021.776)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(770.929.631)	724.958.726
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	128.180.675	(79.422.460)
14	Tiền lãi vay đã trả	(98.809.829)	(36.955.205)
15	Thuế TNDN đã nộp	(453.566.389)	(70.790.944)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(64.207.531)	(26.771.143)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(843.058.719)</b>	<b>454.568.992</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(28.176.095)	(8.529.064)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	102.000
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	32.490.641
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(9.600.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, tiền gửi có kỳ hạn	11.420.403	12.327.160
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(16.755.692)</b>	<b>26.790.737</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	128.120.000	800.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	(419.064.794)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	1.286.319.956	1.230.050.817
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(541.505.123)	(643.724.346)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>872.934.833</b>	<b>168.061.677</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>13.120.422</b>	<b>649.421.406</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3 1.835.747.877	1.174.994.416
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3 1.848.868.299	1.824.415.822

  
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 20 tháng 8 năm 2021

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2021**

**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 thay đổi lần thứ 28 ngày 29 tháng 6 năm 2021.

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, và tư vấn bất động sản.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Nhóm Công ty có 323 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 322 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 13 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty, chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu trực tiếp</b>							
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	99,90	99,90	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	99,85	99,85	99,85
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	99,23	99,23

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2021		31.12.2020	
				Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>							
1	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,01	98,01	98,01	98,01
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	99,70	99,70	99,70
3	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
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	99,80	99,80	99,80
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	99,70	99,70	99,70
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,43	98,90	98,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
13	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



## **2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

### **2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và 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 Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước 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 đến ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6.

### **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 giữa niên độ là ngàn Đồng Việt Nam (“ngàn VND” hoặc “ngàn Đồng”). Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và các công ty con được xác định dựa vào đơn vị tiền tệ chủ yếu sử dụng trong các giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ, có ảnh hưởng lớn đến giá bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ; đơn vị tiền tệ dùng để niêm yết giá bán và nhận thanh toán; đơn vị tiền tệ sử dụng chủ yếu trong việc mua hàng hóa, dịch vụ; có ảnh hưởng lớn đến chi phí nhân công, nguyên vật liệu và các chi phí sản xuất kinh doanh khác, và thông thường dùng để thanh toán cho các chi phí đó.

Ngoài ra, Nhóm công ty còn sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán để huy động các nguồn lực tài chính và thường xuyên thu được đơn vị tiền tệ này từ các hoạt động kinh doanh và tích trữ lại.

### **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 giữa niên độ.

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.5 Cơ sở hợp nhất giữa niên độ 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 thiểu số. 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 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 giữa niên độ.

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 kỳ.

#### ***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 lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất giữa niên độ 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 trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Nhóm Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. 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 kỳ 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 không 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 dự kiến 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - chi phí mua 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ.

**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 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này 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 kỳ kế toán.

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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được lập vào cuối kỳ kế toán 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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ. 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 sản xuất kinh doanh trong kỳ.

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản 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 và thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 năm
Phần mềm kế toán	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 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 giữa niên độ.

*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 sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kì 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 giữa niên độ 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 sản xuất kinh doanh trong kỳ.

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản 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 giữa niên độ.

### 2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí sản xuất 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 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

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

### 2.16 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 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 sản xuất kinh doanh của kỳ báo cáo.

### 2.17 Vay

Vay bao gồm các khoản tiền vay từ các ngân hàng và các đối tượng khác.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc sản xuất 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 sản xuất 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 sản xuất 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 kỳ, 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 giữa niên độ khi phát sinh.

### 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 kỳ báo cáo 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 giữa niên độ 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 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 kỳ 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 là cổ phiếu do Công ty phát hành và được mua lại bởi chính Công ty trước thời điểm Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được bán hoặc dùng làm cổ phiếu thường trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

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

### 2.21 Phân chia lợi nhuận

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

LNST 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 Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm 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 giữa niên độ. 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 bán bất động sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, 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.

#### (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### (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 giữa niên độ 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.

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

**2.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

**(e) Thu nhập từ cổ tức**

Thu nhập cổ tức được ghi nhận khi Nhóm Công ty xác lập quyền nhận cổ tức từ các đơn vị 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 kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ phát sinh.

Các khoản giảm trừ doanh thu đối với sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong kỳ, phát sinh sau ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ nhưng trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ 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, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, 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 kỳ chủ yếu bao gồm các chi phí lãi vay; chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay và phát hành trái phiếu; và chiết khấu thanh toán.

**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, 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 2.28 Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế TNDN, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế hai lần. 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 kỳ hiện hành. Thuế TNDN và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ tính 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 giữa niên độ và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập 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 thu nhập 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 giữa niên độ.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế 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 liên kết 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, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, 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 của 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 các 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. Mẫu 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

**2.31 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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 giữa niên độ của Nhóm Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Tiền mặt	83.080.612	14.719.336
Tiền gửi ngân hàng	704.950.963	345.655.705
Các khoản tương đương tiền (*)	1.060.836.724	1.475.372.836
	<u>1.848.868.299</u>	<u>1.835.747.877</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 2,8%/năm đến 4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2,9%/năm đến 4%/năm).

**4 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**(a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tại ngày 30.6.2021			Tại ngày 31.12.2020		
	Giá gốc Ngàn VND	Giá trị hợp lý Ngàn VND	Dự phòng Ngàn VND	Giá gốc Ngàn VND	Giá trị hợp lý Ngàn VND	Dự phòng Ngàn VND
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	(*)	-	14.000.000	(*)	-

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

**(b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**5 PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Phải thu từ bên thứ ba	570.633.990	628.146.252
Bà Lê Thị Hoàng Yến	73.491.840	73.491.840
Ông Trần Hữu Lợi	45.741.456	45.741.456
Khác	451.424.574	509.071.893
	<u>570.657.870</u>	<u>628.305.189</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Phải thu từ bên thứ ba	<u>66.890.891</u>	<u>67.176.792</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn/dài hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi ngoài các khoản đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

**6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	1.550.107.413	1.465.893.284
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	264.600.000	264.600.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	12.162.225	10.333.868
Khác	22.415.929	16.334.712
	<u>1.849.285.567</u>	<u>1.757.161.864</u>

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

(b) Dài hạn

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.728.585	1.728.585

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty không có khoản trả trước cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án	1.253.829.289	1.068.363.542
Thuế TNDN tạm nộp (*)	47.723.127	55.819.358
Khác	16.606.468	20.051.826
	<u>1.318.158.884</u>	<u>1.144.234.726</u>

(\*) 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

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	4.219.437	3.450.372
Khác	3.065.791	3.066.880
	<u>13.684.724</u>	<u>12.916.748</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.



**8 HÀNG TỒN KHO**

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	7.338.763.861	7.337.718.128
Nguyên vật liệu	318.592	274.430
	<u>7.339.082.453</u>	<u>7.337.992.558</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:

	<b>30.6.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	Ngàn VND	Ngàn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	3.234.405.250	2.794.596.973
Khang Phúc – Lovera Vista	822.226.576	940.376.266
Bình Trưng – Bình Trưng Đông	504.176.540	476.857.671
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A (*)	492.575.400	490.309.027
Khang Phúc – An Dương Vương	446.063.322	443.449.267
Thủy Sinh – Phú Hữu (**)	435.326.481	429.816.876
Verosa (**)	93.008.388	171.014.090
Safira	71.289.887	350.379.341
Khác	1.239.692.017	1.240.918.617
	<u>7.338.763.861</u>	<u>7.337.718.128</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 20).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 80.471.707 ngàn Đồng (năm 2020: 82.409.960 ngàn Đồng).

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

**Mẫu số B 09a – DN/HN**

**9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Chi phí hỗ trợ và quà tặng khách hàng mua dự án	68.636.549	98.173.042
Phí hoa hồng môi giới	57.215.228	118.928.992
Khác	11.922.307	47.999.607
	<u>137.774.084</u>	<u>265.101.641</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	2.963.605	3.924.991
Khác	1.272.474	1.164.206
	<u>4.236.079</u>	<u>5.089.197</u>

Biến động về chi phí trả trước trong kỳ/năm như sau:

	<b>Kỳ 6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Số dư đầu kỳ/năm	270.190.838	261.189.577
Tăng trong kỳ/năm	49.751.254	243.291.382
Phân bổ trong kỳ/năm	(177.931.929)	(234.290.121)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>142.010.163</u>	<u>270.190.838</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Ngàn VND	Máy móc thiết bị Ngàn VND	Phương tiện vận tải Ngàn VND	Thiết bị quản lý Ngàn VND	Tổng cộng Ngàn VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	37.749.905	51.333.521	24.158.620	2.969.520	116.211.566
Mua trong kỳ	-	-	765.060	171.819	936.879
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	37.749.905	51.333.521	24.923.680	3.141.339	117.148.445
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	11.890.859	37.911.290	16.134.847	2.843.102	68.780.098
Khấu hao trong kỳ	1.044.340	1.492.011	1.572.128	72.256	4.180.735
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	12.935.199	39.403.301	17.706.975	2.915.358	72.960.833
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	25.859.046	13.422.231	8.023.773	126.418	47.431.468
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	24.814.706	11.930.220	7.216.705	225.981	44.187.612

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm Công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 36.512.422 ngàn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 35.200.417 ngàn Đồng).

**11 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	<b>Cơ sở hạ tầng</b> <b>Ngàn VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	65.973.562
Thanh lý, nhượng bán	(491.990)
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	65.481.572
	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	5.863.971
Khấu hao trong kỳ	616.055
Thanh lý, nhượng bán	(49.712)
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	6.430.314
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	60.109.591
	<hr/>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	59.051.258
	<hr/> <hr/>

Nguyên giá bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 25.631.609 ngàn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 25.631.609 ngàn Đồng).

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày ở Thuyết minh 28 và Thuyết minh 29.

**12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>30.6.2021</b> <b>Ngàn VND</b>	<b>31.12.2020</b> <b>Ngàn VND</b>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	682.693.794	659.673.559
Khác	39.093.427	34.874.446
	<hr/>	<hr/>
	721.787.221	694.548.005
	<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 20).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 Ngàn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 Ngàn VND
Số dư đầu kỳ/năm	694.548.005	629.487.717
Tăng trong kỳ/năm	27.239.216	72.950.578
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(7.890.290)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>721.787.221</u>	<u>694.548.005</u>

**13 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Biến động của lợi thế thương mại trong kỳ/năm như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 Ngàn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 Ngàn VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.810.637	2.773.090
Tăng trong kỳ/năm	-	-
Phân bổ trong kỳ/năm	(481.227)	(962.453)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.329.410</u>	<u>1.810.637</u>

**14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	61.293.605	80.620.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	3.833.376	77.685.137
Khác	97.056.707	83.710.589
	<u>162.183.688</u>	<u>242.016.157</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	1.324.705.154	2.167.483.911
Khác	3.290.726	3.262.827
	<u>1.327.995.880</u>	<u>2.170.746.738</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	-	193.431
	<u>-</u>	<u>193.431</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 nhà ở và căn hộ 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 nhà ở và căn hộ đã xây dựng cho khách hàng.

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

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

	Tại ngày 1.1.2021 Ngàn VND	Số phải thu/ phải nộp trong kỳ Ngàn VND	Số đã thực nộp trong kỳ Ngàn VND	Số đã cân trừ trong kỳ Ngàn VND	Tại ngày 30.6.2021 Ngàn VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	53.195.598	42.851.744	-	(69.393.914)	26.653.428
Thuế TNDN – hiện hành	826.402	8.908.068	-	(8.908.068)	826.402
	<u>54.022.000</u>	<u>51.759.812</u>	<u>-</u>	<u>(78.301.982)</u>	<u>27.479.830</u>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN – hiện hành	517.201.669	145.700.325	(453.566.389)	(8.908.068)	200.427.537
Thuế GTGT hàng bán nội địa	28.502.610	115.281.536	(30.933.409)	(69.393.914)	43.456.823
Thuế thu nhập cá nhân	3.270.569	9.401.374	(10.414.798)	-	2.257.145
Thuế khác	12.794	2.205.963	(2.202.037)	-	16.720
	<u>548.987.642</u>	<u>272.589.198</u>	<u>(497.116.633)</u>	<u>(78.301.982)</u>	<u>246.158.225</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Chi phí phát triển dự án	23.713.843	15.386.020
Chi phí lãi vay	4.551.732	7.387.717
Khác	4.482.073	1.734.692
	<u>32.747.648</u>	<u>24.508.429</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Chi phí phát triển dự án	<u>68.830.845</u>	<u>69.807.101</u>

**18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Khoản thu trước phí quản lý	7.511.437	14.479.087
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	-	939.756
	<u>7.511.437</u>	<u>15.418.843</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	<u>9.293.056</u>	<u>7.404.315</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Nhận vốn góp từ BCC (i)	362.000.000	-
Quỹ bảo trì	313.890.355	272.278.245
Nhận ký quỹ, ký cược	44.824.237	37.980.317
Khác	63.795.747	62.279.411
	<u>784.510.339</u>	<u>372.537.973</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Phải trả đền bù đất (ii)	11.065.090	13.983.160
Nhận ký quỹ, ký cược	2.872.989	3.597.758
Nhận vốn góp từ BCC (i)	-	362.000.000
Khác	16.486.020	16.429.482
	<u>30.424.099</u>	<u>396.010.400</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 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND liên quan đến 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 m<sup>2</sup> tại Bình Hưng, Huyện Bình Chánh. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã phân loại lại khoản phải trả này căn cứ theo kỳ hạn còn lại đến ngày đến hạn Hợp đồng.

(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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty không có bất kỳ khoản phải trả ngắn hạn và dài hạn khác nào bị quá hạn thanh toán.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

20 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2021 Ngàn VND	Tăng Ngàn VND	Giảm Ngàn VND	Phân loại lại Ngàn VND	Tại ngày 30.6.2021 Ngàn VND
Trái phiếu phát hành (*)	282.897.500	100.000.000	(224.877.500)	123.980.000	282.000.000
Vay ngắn hạn (**)	49.047.321	-	(5.776.169)	-	43.271.152
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 20(b)) (***)	454.970.939	-	-	339.031.343	794.002.282
	<u>786.915.760</u>	<u>100.000.000</u>	<u>(230.653.669)</u>	<u>463.011.343</u>	<u>1.119.273.434</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2021 Ngàn VND	Tăng Ngàn VND	Giảm Ngàn VND	Phân loại lại Ngàn VND	Tại ngày 30.6.2021 Ngàn VND
Trái phiếu phát hành (*)	123.980.000	300.000.000	-	(123.980.000)	300.000.000
Vay ngân hàng (***)	934.255.534	886.319.956	(310.851.454)	(339.031.343)	1.170.692.693
	<u>1.058.235.534</u>	<u>1.186.319.956</u>	<u>(310.851.454)</u>	<u>(463.011.343)</u>	<u>1.470.692.693</u>

20 VAY (tiếp theo)

(\*) Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày 30.06.2021 Ngàn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Trái phiếu phát hành theo mệnh giá</b>					
Dài hạn đến hạn thanh toán	100.000.000	Ngày 14 tháng 12 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	12,0	Tín chấp
Ngắn hạn	182.000.000	Ngày 26 tháng 6 năm 2022	Tài trợ vốn lưu động	12,0	Tín chấp
Dài hạn	300.000.000	Ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tài trợ vốn lưu động	12,0	Tín chấp

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

	Tại ngày 30.06.2021 Ngàn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương – Chi nhánh Kỳ Đồng</b>					
Khoản vay 1	43.271.152	Từ ngày 30 tháng 7 năm 2021 đến 30 tháng 12 năm 2021	Tài trợ vốn lưu động	8,0	Tín chấp

20 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30.06.2021 Ngàn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>					
Khoản vay 1	650.000.000	Từ ngày 25 tháng 12 năm 2021 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 2	350.000.000	Từ ngày 9 tháng 6 năm 2022 đến ngày 9 tháng 3 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 3	200.000.000	Ngày 6 tháng 4 năm 2025	Đầu tư góp vốn vào Công ty con	11,17	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến khu đất thuộc dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh
Khoản vay 4	23.762.929	Ngày 14 tháng 12 năm 2022	Tài trợ dự án Verosa	11,00	Một số căn biệt thự thuộc dự án Verosa
Khoản vay 5	7.198.522	Từ ngày 4 tháng 3 năm 2023 đến ngày 10 tháng 3 năm 2023	Tài trợ dự án Verosa	11,00	Một số căn biệt thự thuộc dự án Verosa

20 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày 30.06.2021 Ngàn VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11					
Khoản vay 1	544.379.353	Ngày 12 tháng 8 năm 2022	Tài trợ dự án dự án Lovera Vista	10,50	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	189.354.171	Ngày 25 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	10,50	Quyền tài sản phát sinh từ nhà ở hình thành trong tương lai tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Tổng Cộng</b>	<u><u>1.964.694.975</u></u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	794.002.282				
Vay dài hạn	1.170.692.693				
	<u><u>1.964.694.975</u></u>				

**21 QUỸ KHEN THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 Ngàn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 Ngàn VND
Số dư đầu kỳ/năm	46.801.288	34.746.541
Tăng trong kỳ/năm (Thuyết minh 24)	80.693.586	73.218.627
Sử dụng trong kỳ/năm	(64.207.531)	(61.163.880)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>63.287.343</u>	<u>46.801.288</u>

**22 THUẾ TNDN HOÃN LẠI**

Tài sản TNDN nhập 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. Chi tiết như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2021 Ngàn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020 Ngàn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	9.770.259	9.563.044
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(35.449.037)	(52.500.279)
Số dư đầu kỳ/năm	(25.678.778)	(42.937.235)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Thuyết minh 35)	12.397.313	17.258.457
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(13.281.465)</u>	<u>(25.678.778)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh 22(a))	9.628.496	9.770.259
Thuế TNDN hoãn lại phải trả (Thuyết minh 22(b))	(22.909.961)	(35.449.037)

**(a) Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	30.977.139	46.750.617
Chi phí phải trả	9.360.506	9.851.829
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	265.072	265.072
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(31.374.221)	(47.497.259)
	<u>9.628.496</u>	<u>9.770.259</u>

**22 THUẾ TNDN HOẢN LẠI (tiếp theo)**

**(b) Chi tiết thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	(32.131.215)	(33.235.179)
Thu nhập lãi vay dự thu	(12.604.155)	(32.309.168)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(9.548.812)	(17.401.949)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	31.374.221	47.497.259
	<u>(22.909.961)</u>	<u>(35.449.037)</u>

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

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 2021 và 2020 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 giữa niên độ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 263.331.701 ngàn VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 284.890.769 ngàn VND). Nhóm Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế mà 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.

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	Tại ngày 30.6.2021		Tại ngày 31.12.2020	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	642.937.069	-	578.657.219	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	642.937.069	-	578.657.219	-
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	19.850.640	-	19.850.640	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>623.086.429</u>	-	<u>558.806.579</u>	-

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	<b>Số cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông Ngàn VND</b>	<b>Cổ phiếu quỹ Ngàn VND</b>	<b>Tổng cộng Ngàn VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	544.429.109	5.444.291.090	-	<b>5.444.291.090</b>
Cổ phiếu mới phát hành	8.000.000	80.000.000	-	<b>80.000.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	26.228.110	262.281.100	-	<b>262.281.100</b>
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	(19.850.640)	-	(419.064.794)	<b>(419.064.794)</b>
	<u>558.806.579</u>	<u>5.786.572.190</u>	<u>(419.064.794)</u>	<u><b>5.367.507.396</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	558.806.579	5.786.572.190	(419.064.794)	<b>5.367.507.396</b>
Cổ phiếu mới phát hành	8.400.000	84.000.000	-	<b>84.000.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	55.879.850	558.798.500	-	<b>558.798.500</b>
	<u>623.086.429</u>	<u>6.429.370.690</u>	<u>(419.064.794)</u>	<u><b>6.010.305.896</b></u>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	<u>623.086.429</u>	<u>6.429.370.690</u>	<u>(419.064.794)</u>	<u><b>6.010.305.896</b></u>

Mệnh giá cổ phiếu: 10 ngàn Đồng trên một cổ phiếu.



24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Ngàn VND	Thặng dư vốn cổ phần Ngàn VND	Cổ phiếu quỹ Ngàn VND	Quỹ đầu tư phát triển Ngàn VND	LNST lũy kế Ngàn VND	Tổng cộng Ngàn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Vốn tăng trong năm	80.000.000	24.000.000	-	-	-	104.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.152.765.513	1.152.765.513
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	202.426	202.426
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	262.281.100	-	-	-	(262.281.100)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(262.289.235)	(262.289.235)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.794)	-	-	(419.064.794)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.786.572.190	744.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.836.456.359	8.127.456.423
Vốn tăng trong kỳ (*)	84.000.000	42.000.000	-	-	-	126.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	471.564.109	471.564.109
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	57.638.276	(57.638.276)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	(57.638.276)	(57.638.276)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21)	-	-	-	-	(23.055.310)	(23.055.310)
Chi cổ tức bằng cổ phiếu (*)	558.798.500	-	-	-	(558.798.500)	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	6.429.370.690	786.153.163	(419.064.794)	236.977.781	1.610.890.106	8.644.326.946

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

(\*) Theo Nghị quyết số 18/2021/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2021, Công ty đã phát hành 55.879.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10 ngàn Đồng/cổ phiếu và phát hành 8.400.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 15 ngàn Đồng/cổ phiếu. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2021, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 5.786.572.190 ngàn Đồng lên 6.429.370.690 ngàn Đồng.

**25 CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Vốn điều lệ đã góp	29.517.444	27.397.444
LNST chưa phân phối	2.913.020	2.980.314
Tăng từ các nghiệp vụ mua tài sản	265.568	265.568
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	<u>32.696.450</u>	<u>30.643.744</u>

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

	<b>Kỳ 6 tháng</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>Năm tài chính</b> <b>kết thúc ngày</b> <b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Số dư đầu kỳ/năm	30.643.744	39.299.222
Vốn tăng trong kỳ/năm	2.120.000	1.020.000
Vốn giảm trong kỳ/năm	-	(9.600.000)
Thay đổi tỉ lệ sở hữu của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	(202.426)
Cổ tức chi trả trong kỳ/năm	(1.700.000)	(1.575.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	1.632.706	1.701.948
Số dư cuối kỳ/năm	<u>32.696.450</u>	<u>30.643.744</u>

**26 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 chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ, không bao gồm các cổ phiếu phổ thông được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu quỹ.

Chi tiết như sau:

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2021</b>	<b>30.6.2020</b>
Lãi thuần phân bổ cho các cổ đông (ngàn VND)	471.564.109	408.279.503
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ngàn VND) (*)	(23.578.205)	(20.413.975)
Điều chỉnh giảm số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (ngàn VND) (*)	(9.431.282)	(8.165.590)
	<u>438.554.622</u>	<u>379.699.938</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) (**)	<u>615.150.517</u>	<u>595.182.695</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (ngàn VND)	<u>0,71</u>	<u>0,64</u>

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ LNST chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 28 tháng 4 năm 2021.

Cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021, 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 2020 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 28 tháng 4 năm 2021.

(\*\*) Tổng số cổ phiếu bình quân cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2020 được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 21 tháng 6 năm 2021.

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

(a) Kim loại quý, đá quý

	30.6.2021 Ngàn VND	31.12.2020 Ngàn VND
Vàng	285.902	441.362

(b) Tài sản thuê hoạt động

Tổng số tiền thuê tối thiểu có thể thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang được trình bày tại Thuyết minh 39(ii).

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

	<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
<b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.936.405.934	1.499.451.576
Doanh thu cung cấp dịch vụ	29.585.503	16.518.613
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.460.083	15.430.187
Doanh thu cho thuê hoạt động	1.316.391	808.848
	<u>1.968.767.911</u>	<u>1.532.209.224</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(20.174.526)	(41.009.553)
Chiết khấu thương mại	(120.853)	(5.281.915)
	<u>(20.295.379)</u>	<u>(46.291.468)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.916.110.555	1.453.160.108
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	29.585.503	16.518.613
Doanh thu thuần từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	1.460.083	15.430.187
Doanh thu thuần từ cho thuê hoạt động	1.316.391	808.848
	<u>1.948.472.532</u>	<u>1.485.917.756</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**28 DOANH THU THUẬN 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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2021		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.06.2020	
	Ghi nhận doanh thu một lần Ngàn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Ngàn VND	Ghi nhận doanh thu một lần Ngàn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Ngàn VND
Doanh thu	1.460.083	41.717	15.430.187	443.961
Giá vốn	(442.277)	(12.636)	(4.673.989)	(68.698)
(Lỗ)/lợi nhuận gộp	<u>1.017.806</u>	<u>29.081</u>	<u>10.156.798</u>	<u>375.263</u>

**29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.083.236.896	709.646.244
Giá vốn dịch vụ cung cấp	34.069.667	19.737.020
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	442.277	4.673.989
Giá vốn cho thuê hoạt động	359.739	125.161
	<u>1.118.108.579</u>	<u>734.182.414</u>

**30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Lãi tiền gửi	<u>11.310.666</u>	<u>10.343.702</u>

**31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Chiết khấu thanh toán	24.172.425	41.822.601
Lãi vay	15.579.735	50.000
Khác	254.698	3.262.610
	<u>40.006.858</u>	<u>45.135.211</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Phí hoa hồng môi giới	68.695.881	62.852.020
Chi phí quảng cáo	7.765.767	17.311.735
Chi phí lương	4.718.654	3.780.296
Chi phí khác	14.410	150.204
	<u>81.194.712</u>	<u>84.094.255</u>

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Chi phí lương	61.317.037	51.031.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.825.935	24.443.453
Chi phí khấu hao	4.699.367	830.963
Chi phí khác	12.830.600	12.555.585
	<u>96.672.939</u>	<u>88.861.487</u>

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Dịch vụ quản lý	25.434.607	7.138.235
Khác	6.556.031	4.099.602
	<u>31.990.638</u>	<u>11.237.837</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Dịch vụ quản lý	39.007.995	23.063.687
Khác	10.282.926	4.237.333
	<u>49.290.921</u>	<u>27.301.020</u>

**35 THUẾ 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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	606.499.827	527.924.908
Thuế tính ở thuế suất 20%	121.299.965	105.584.980
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	2.733.517	3.641.792
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.145.228	7.951.900
Điều chỉnh hợp nhất	(5.696.178)	(469.375)
Lỗi kỳ trước chuyển sang	(9.888.277)	(801.740)
Dự phòng thiếu của các năm trước	3.708.757	3.112.128
Chi phí thuế TNDN	133.303.012	119.019.685
Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh		
Thuế TNDN - hiện hành	145.700.325	122.124.115
Thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(12.397.313)	(3.104.430)
	133.303.012	119.019.685

(\*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán 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.

**36 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố thể hiện các chi phí phát sinh trong kỳ, không bao gồm giá mua hàng hóa phát sinh trong hoạt động thương mại. Chi tiết được trình bày như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2021 Ngàn VND	30.6.2020 Ngàn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.007.854.608	1.043.342.628
Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.863.646	166.100.888
Chi phí nhân viên	74.825.967	66.244.671
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	5.278.017	5.232.589
Khác	53.963.568	185.224.097
	1.392.785.806	1.466.144.873

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Nhóm Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Nhóm Công ty cung cấp. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Nhóm Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

*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 là 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 hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc cho rằng Nhóm Công ty hoạt động kinh doanh bất động sản và những hoạt động khác để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản là trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

**38 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

		<u>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</u>	
		<u>30.6.2021</u>	<u>30.6.2020</u>
		Ngàn VND	Ngàn VND
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	1.984.208	1.415.614
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	768.560	429.485
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	217.500	217.500
Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám Đốc	906.143	621.000
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	1.104.478
Ông Lê Quang Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	925.903	497.858
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.091.098	597.323
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	1.721.400	1.271.700
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.368.905	1.037.940
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	486.034	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	496.986	-
Bà Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng (đã từ nhiệm)	-	547.900
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	66.667	3.182
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	-	56.818
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333	30.000
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333	30.000
		<u>10.100.070</u>	<u>7.860.798</u>



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**39 Cam kết thuê hoạt động**

*(i) 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:

	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Dưới 1 năm	25.821.303	25.258.306
Từ 1 đến 5 năm	35.436.429	48.537.386
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>61.257.732</b>	<b>73.795.692</b>

*(i) Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Nhóm Công ty đã ký các hợp đồng cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động không hủy ngang như sau:


	<b>30.6.2021</b> Ngàn VND	<b>31.12.2020</b> Ngàn VND
Dưới 1 năm	4.414.211	1.557.640
Từ 1 đến 5 năm	23.953.999	3.491.010
Trên 5 năm	-	27.055.324
<b>Tổng cộng các khoản thu tối thiểu</b>	<b>28.368.210</b>	<b>32.103.974</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 20 tháng 8 năm 2021.

  
 Nguyễn Ngọc Anh  
 Người lập

  
 Phạm Thị Thu Thủy  
 Kế toán trưởng



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