

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy Chứng nhận

**Đăng ký 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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

#### PHÊ CHUẨN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 57. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP GỬI CÁC CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021 và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2022. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 57.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 vào ngày 19 tháng 3 năm 2021.

### 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



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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM11827  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2022

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.420.987.203</b>	<b>13.115.289.330</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.365.376.930	1.835.747.877
111	Tiền		316.546.498	360.375.041
112	Các khoản tương đương tiền		1.048.830.432	1.475.372.836
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		69.400.000	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	69.400.000	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.205.634.873	3.622.425.254
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	671.391.132	754.872.703
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7(a)	2.120.143.857	1.757.161.864
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.415.258.283	1.111.365.584
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.158.399)	(974.897)
140	Hàng tồn kho		7.732.759.352	7.337.992.558
141	Hàng tồn kho	9	7.732.759.352	7.337.992.558
150	Tài sản ngắn hạn khác		47.816.048	319.123.641
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10(a)	15.254.050	265.101.641
152	Thuế Giá trị Gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	31.735.596	53.195.598
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	826.402	826.402

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>951.712.010</b>	<b>912.881.282</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>78.553.178</b>	<b>79.822.125</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	64.766.575	67.176.792
212	Trả trước cho người bán dài hạn	7(b)	1.837.685	1.728.585
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	13.948.918	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>40.340.244</b>	<b>47.431.468</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11	40.340.244	47.431.468
222	Nguyên giá		117.276.799	116.211.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(76.936.555)	(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>	12	<b>57.670.344</b>	<b>60.109.591</b>
231	Nguyên giá		64.780.876	65.973.562
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(7.110.532)	(5.863.971)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>751.368.193</b>	<b>694.548.005</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	751.368.193	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	5(b)	14.000.000	14.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	300.000	300.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>9.480.051</b>	<b>16.670.093</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	10(b)	3.110.140	5.089.197
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	23	5.521.727	9.770.259
269	Lợi thế thương mại	14	848.184	1.810.637
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>14.372.699.213</b>	<b>14.028.170.612</b>

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.151.494.323</b>	<b>5.870.070.445</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.253.779.902</b>	<b>4.333.762.419</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	154.627.713	242.016.157
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16(a)	179.262.377	2.297.314.252
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	250.884.110	548.249.717
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18(a)	33.007.203	24.508.429
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19(a)	335.395	15.418.843
319	Phải trả ngắn hạn khác	20(a)	791.438.599	372.537.973
320	Vay ngắn hạn	21(a)	814.616.000	786.915.760
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	29.608.505	46.801.288
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.897.714.421</b>	<b>1.536.308.026</b>
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	16(b)	-	193.431
333	Chi phí phải trả dài hạn	18(b)	22.457.901	69.807.101
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19(b)	7.897.831	7.404.315
337	Phải trả dài hạn khác	20(b)	31.148.926	396.010.400
338	Vay dài hạn	21(b)	1.737.855.584	1.058.235.534
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	23	97.012.122	3.317.820
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.342.057	1.339.425
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.221.204.890</b>	<b>8.158.100.167</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.221.204.890</b>	<b>8.158.100.167</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	24, 25	6.429.370.690	5.786.572.190
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	1.177.491.660	744.153.163
415	Cổ phiếu quỹ	25	-	(419.064.794)
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	236.977.781	179.339.505
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	25	2.341.800.132	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 năm báo cáo		1.202.474.135	1.152.765.513
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	35.564.627	30.643.744
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.372.699.213</b>	<b>14.028.170.612</b>

Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Wương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022



Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND (Phân loại lại)
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.746.129.199	4.616.848.433
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.761.658)	(84.779.914)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.738.367.541	4.532.068.519
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.944.624.143)	(2.394.964.265)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.793.743.398	2.137.104.254
21	Doanh thu hoạt động tài chính	20.873.540	34.994.379
22	Chi phí tài chính	(72.701.117)	(77.917.767)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(15.928.769)	-
25	Chi phí bán hàng	(204.822.813)	(427.256.446)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(181.777.919)	(169.410.471)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.355.315.089	1.497.513.949
31	Thu nhập khác	263.731.413	33.228.706
32	Chi phí khác	(79.064.309)	(72.334.521)
40	Lợi nhuận/(lỗ) khác	184.667.104	(39.105.815)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.539.982.193	1.458.408.134
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) hiện hành	(292.734.635)	(321.199.130)
52	(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(42.698.698)	17.258.457
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.204.548.860	1.154.467.461
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	1.202.474.135	1.152.765.513
62	Cổ đông không kiểm soát	2.074.725	1.701.948
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27(a)	1,79
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27(b)	1,79

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 28 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.


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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND (Phân loại lại)
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.539.982.193</b>	<b>1.458.408.134</b>
	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	10.476.059	10.747.089
03	Các khoản dự phòng	186.134	93.511
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(20.873.540)	(35.087.106)
06	Chi phí lãi vay	15.928.769	-
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.545.699.615</b>	<b>1.434.161.628</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	(577.011.272)	169.766.739
10	Tăng hàng tồn kho	(394.766.794)	(300.883.815)
11	Giảm các khoản phải trả	(1.942.439.775)	(890.104.465)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	251.826.648	(9.001.261)
14	Tiền lãi vay đã trả	(248.599.537)	(83.644.441)
15	Thuế TNDN đã nộp	(546.566.180)	(96.519.145)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(97.886.369)	(61.163.880)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(2.009.743.664)</b>	<b>162.611.360</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(57.885.421)	(48.030.511)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	450.000	102.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(69.400.000)	-
24	Tiền thu hồi từ 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 tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	20.364.557	36.854.149
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(106.470.864)</b>	<b>11.816.279</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	938.523.291	105.020.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	(419.064.794)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	2.174.181.368	2.019.565.003
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(1.466.861.078)	(956.905.152)
36	Tiền chi trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu	-	(262.289.235)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>1.645.843.581</b>	<b>486.325.822</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(470.370.947)</b>	<b>660.753.461</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4 1.835.747.877</b>	<b>1.174.994.416</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4 1.365.376.930</b>	<b>1.835.747.877</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 39.

Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Trương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 28 tháng 3 năm 2022

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 57 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 điều chỉnh gần nhất 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 kinh doanh thông thường của mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 24 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm công ty có 319 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 322 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 13 công ty con sở hữu gián tiếp), chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		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	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
13	Công ty Cổ phần Vi La	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,23	99,23

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	31.12.2021		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	99,00	98,01	99,00
2	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
3	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
5	Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
6	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
8	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
9	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	98,90	99,96
10	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
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
14	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (Thuyết minh 3)	TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,90	-	-

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

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

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

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

### **2.2 Năm tài chính**

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

### **2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

## 2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

#### *Công ty con*

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

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

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

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

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

#### ***Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

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

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

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

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

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

**2.6 Lợi thế thương mại**

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

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

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

**2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền gửi 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 ước tính có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

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

### 2.9 Hàng tồn kho

#### **Bất động sản xây dựng dở dang**

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

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

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

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

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

#### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

#### **Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

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

**2.10 Đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

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

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

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

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

*Khấu hao*

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá của 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 thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 – 10 năm

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

*Thanh lý*

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

*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

**2.12 Thuê hoạt động**

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

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

### 2.13 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

Bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần 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.

### 2.14 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, ngoại trừ chi phí bán hàng liên quan trực tiếp đến dự án, được treo lại chờ phân bổ trên cơ sở tương ứng với doanh thu khi Nhóm công ty chuyển giao phần lớn quyền lợi và rủi ro cho người mua.

### 2.15 Nợ phải trả

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

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

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

### 2.16 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 trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí kinh doanh của năm báo cáo.

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

### 2.17 Vay

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

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

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

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

### 2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

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

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

### 2.19 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

### 2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.21 Phân chia lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

### 2.22 Ghi nhận doanh thu

#### (a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

#### (b) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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



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

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

**(c) Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng**

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

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

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

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

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

**2.25 Chi phí tài chính**

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

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

### **2.26 Chi phí bán hàng**

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

### **2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

Thuế TNDN hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế 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.

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

### **2.29 Các bên liên quan**

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

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

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

### 2.30 Báo cáo bộ phận

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

### 2.31 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

## 3 HỢP NHẤT KINH DOANH

**Mua công ty con: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thuỵ (“Nguyên Thuỵ”)**

Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ\_NP ngày 29 tháng 9 năm 2021, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú – một công ty con của Công ty, đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 39.960.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thuỵ, tương đương tổng mệnh giá 399.600.000 nghìn VND, chiếm tỷ lệ 99,9% vốn điều lệ của công ty này.

Ngày 5 tháng 10 năm 2021, Nhóm công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nguyên Thuỵ với giá phí là 419.580.000 nghìn VND. Theo đó, việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm công ty tại ngày mua như sau:

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

Mua công ty con: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (‘‘Nguyên Thu’’) (tiếp theo)

Giá trị hợp lý ghi  
nhận tại ngày mua  
Nghìn VND

**Tài sản**

Tiền	5.454.335
Hàng tồn kho	729.934.211
Phải thu ngắn hạn khác	419.580
Trả trước cho người bán ngắn hạn	154.627
Tài sản ngắn hạn khác	23.917
Phải thu dài hạn khác	400

**735.987.070**

**Nợ phải trả**

Nợ ngắn hạn	60.000.632
Nợ dài hạn	55.244.136

**115.244.768**

**Tài sản thuần**

**620.742.302**

Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 35)	(198.536.144)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 26)	(2.626.158)

Tổng giá phí	419.580.000
Khoản tiền thu được	(5.454.335)

**Tiền thuần chi ra 414.125.665**

**4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Tiền mặt	15.263.477	14.719.336
Tiền gửi ngân hàng	301.283.021	345.655.705
Các khoản tương đương tiền (*)	1.048.830.432	1.475.372.836
	<u>1.365.376.930</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 2,9%/năm đến 4,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 2,9%/năm đến 4,0%/năm).

**5 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****Ngắn hạn**

Đây là tiền gửi ngân hàng bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng đến dưới một năm và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: không có).

**Dài hạn**

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

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

	2021			2020		
	Giá gốc Nghìn VND	Giá trị hợp lý Nghìn VND	Dự phòng Nghìn VND	Giá gốc Nghìn VND	Giá trị hợp lý Nghìn VND	Dự phòng Nghìn VND
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	(*)	-	14.000.000	(*)	-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 vì khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

**6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG****(a) Ngắn hạn**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	671.391.132	754.872.703
<i>Một cá nhân</i>	73.491.840	73.491.840
<i>Khác</i>	597.899.292	681.380.863
	<u>671.391.132</u>	<u>754.872.703</u>

**(b) Dài hạn**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	64.766.575	67.176.792
	<u>64.766.575</u>	<u>67.176.792</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN****(a) Ngắn hạn**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	1.742.835.597	1.465.893.284
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	310.000.000	264.600.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	37.805.058	10.333.868
Khác	29.503.202	16.334.712
	<u>2.120.143.857</u>	<u>1.757.161.864</u>

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

(\*\*) Khoản trả trước tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Hợp Đồng Nguyên Tắc về việc nhận chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên được Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền phê duyệt tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2021/NQ\_HĐQT ngày 8 tháng 12 năm 2021.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)****(b) Dài hạn**

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.837.685	1.728.585

Tại ngày 31 tháng 12 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.

**8 PHẢI THU KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án	1.395.458.032	1.068.363.542
Thuế TNDN tạm nộp (*)	5.087.435	22.950.216
Khác	14.712.816	20.051.826
	<u>1.415.258.283</u>	<u>1.111.365.584</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**

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	6.268.056	3.450.372
Khác	1.281.366	3.066.880
	<u>13.948.918</u>	<u>12.916.748</u>

Tại ngày 31 tháng 12 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.

## 9 HÀNG TỒN KHO

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	7.731.545.896	7.337.718.128
Nguyên vật liệu	1.213.456	274.430
	<u>7.732.759.352</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:

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo	3.564.894.698	2.794.596.973
Bình Trưng – Bình Trưng Đông	514.465.301	476.857.671
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	495.761.164	490.309.027
Thủy Sinh – Phú Hữu (**)	476.320.005	429.816.876
Khang Phúc – An Dương Vương	446.714.379	443.449.267
Khang Phúc – Lovera Vista	209.658.895	940.376.266
Safira	55.781.061	350.379.341
Verosa	30.209.480	171.014.090
Khác	1.937.740.913	1.240.918.617
	<u>7.731.545.896</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 21).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 232.425.818 nghìn Đồng (2020: 82.409.960 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là từ 10,0%/năm đến 12,0%/năm (2020: từ 10,0%/năm đến 12,0%/năm).



10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

(a) Ngắn hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	5.937.144	123.682.641
Phí hoa hồng môi giới	2.976.298	118.928.992
Khác	6.340.608	22.490.008
	<u>15.254.050</u>	<u>265.101.641</u>

(b) Dài hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	2.499.782	3.924.991
Khác	610.358	1.164.206
	<u>3.110.140</u>	<u>5.089.197</u>

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

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Số dư đầu năm	270.190.838	261.189.577
Tăng trong năm	55.436.807	243.291.382
Phân bổ trong năm	(307.263.455)	(234.290.121)
Số dư cuối năm	<u>18.364.190</u>	<u>270.190.838</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
<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 năm	-	735.230	844.200	216.318	1.795.748
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(730.515)	-	(730.515)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>37.749.905</u>	<u>52.068.751</u>	<u>24.272.305</u>	<u>3.185.838</u>	<u>117.276.799</u>
<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 năm	2.056.459	2.933.073	3.078.982	148.819	8.217.333
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(60.876)	-	(60.876)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>13.947.318</u>	<u>40.844.363</u>	<u>19.152.953</u>	<u>2.991.921</u>	<u>76.936.555</u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	<u>25.859.046</u>	<u>13.422.231</u>	<u>8.023.773</u>	<u>126.418</u>	<u>47.431.468</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>23.802.587</u>	<u>11.224.388</u>	<u>5.119.352</u>	<u>193.917</u>	<u>40.340.244</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 36.737.127 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020: 35.200.417 nghìn Đồng).

## 12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng Nghìn VND
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	65.973.562
Thanh lý, nhượng bán	(1.192.686)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	64.780.876
	<hr/>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	5.863.971
Khấu hao trong năm	1.296.273
Thanh lý, nhượng bán	(49.712)
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	7.110.532
	<hr/>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	60.109.591
	<hr/>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	57.670.344
	<hr/> <hr/>

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

Doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày ở Thuyết minh 29 và Thuyết minh 30.

## 13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	701.230.485	659.673.559
Khác	50.137.708	34.874.446
	<hr/>	<hr/>
	751.368.193	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 21).

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

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

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Số dư đầu năm	694.548.005	629.487.717
Tăng trong năm	56.820.188	72.950.578
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(7.890.290)
Số dư cuối năm	<u>751.368.193</u>	<u>694.548.005</u>

**14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Số dư đầu năm	1.810.637	2.773.090
Phân bổ trong năm	(962.453)	(962.453)
Số dư cuối năm	<u>848.184</u>	<u>1.810.637</u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	69.570.000	80.620.431
Khác	85.057.713	161.395.726
	<u>154.627.713</u>	<u>242.016.157</u>

## 16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

## (a) Ngắn hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	175.961.523	2.294.051.425
Khác	3.300.854	3.262.827
	<u>179.262.377</u>	<u>2.297.314.252</u>

## (b) Dài hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn 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.

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

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

	Tại ngày 1.1.2021 Nghìn VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm Nghìn VND	Số đã thực nộp trong năm Nghìn VND	Số đã căn trừ trong năm Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2021 Nghìn VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	53.195.598	62.897.720	-	(84.357.722)	31.735.596
Thuế TNDN – hiện hành	826.402	20.869.848	-	(20.869.848)	826.402
	<u>54.022.000</u>	<u>83.767.568</u>	<u>-</u>	<u>(105.227.570)</u>	<u>32.561.998</u>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN – hiện hành	516.463.744	292.734.635	(546.566.180)	(20.869.848)	241.762.351
Thuế GTGT hàng bán	28.502.610	176.465.949	(113.250.868)	(84.357.722)	7.359.969
Thuế thu nhập cá nhân	3.270.569	14.564.364	(16.116.519)	-	1.718.414
Thuế khác	12.794	3.473.382	(3.442.800)	-	43.376
	<u>548.249.717</u>	<u>487.238.330</u>	<u>(679.376.367)</u>	<u>(105.227.570)</u>	<u>250.884.110</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

(a) Ngắn hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí phát triển dự án	16.322.120	15.386.020
Chi phí lãi vay	6.920.266	7.387.717
Khác	9.764.817	1.734.692
	<u>33.007.203</u>	<u>24.508.429</u>

(b) Dài hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí phát triển dự án	22.457.901	69.807.101

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

(a) Ngắn hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Khoản thu trước phí quản lý	335.395	14.479.087
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	-	939.756
	<u>335.395</u>	<u>15.418.843</u>

(b) Dài hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.897.831	7.404.315

20 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Nhận vốn góp (i)	362.000.000	-
Quỹ bảo trì	342.875.078	272.278.245
Nhận ký quỹ, ký cược	24.075.282	37.980.317
Khác	62.488.239	62.279.411
	<u>791.438.599</u>	<u>372.537.973</u>

(b) Dài hạn

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Phải trả đền bù đất (ii)	11.065.090	13.983.160
Nhận ký quỹ, ký cược	3.471.955	3.597.758
Nhận vốn góp (i)	-	362.000.000
Khác	16.611.881	16.429.482
	<u>31.148.926</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 nghìn VND và 110.000.000 nghìn 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 năm, 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.



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2021 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2021 Nghìn VND
Trái phiếu phát hành (*)	282.897.500	100.000.000	(324.877.500)	123.980.000	182.000.000
Vay ngắn hạn	49.047.321	-	(49.047.321)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	454.970.939	-	(361.622.929)	539.267.990	632.616.000
	<u>786.915.760</u>	<u>100.000.000</u>	<u>(735.547.750)</u>	<u>663.247.990</u>	<u>814.616.000</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2021 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2021 Nghìn VND
Trái phiếu phát hành (*)	123.980.000	300.000.000	-	(123.980.000)	300.000.000
Vay ngân hàng (**)	934.255.534	1.774.181.368	(731.313.328)	(539.267.990)	1.437.855.584
	<u>1.058.235.534</u>	<u>2.074.181.368</u>	<u>(731.313.328)</u>	<u>(663.247.990)</u>	<u>1.737.855.584</u>

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

Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2021 Nghìn VND	31.12.2020 Nghìn VND				
Ngắn hạn	182.000.000	282.897.500	26/06/2022	Tài trợ vốn lưu động	12,0	Tín chấp
Dài hạn	300.000.000	123.980.000	14/06/2025	Tài trợ vốn lưu động	12,0	Tín chấp

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2021 Nghìn VND	31.12.2020 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 1	1.000.000.000		Từ 25/07/2022 - đến 06/04/2025	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 2	350.000.000		Từ 09/06/2022 - đến 09/03/2024	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	235.000.000		Từ 25/01/2022 - đến 25/06/2023	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

21 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2021 Nghìn VND	31.12.2020 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Khoản vay 4	-	650.000.000	Từ 25/12/2021 đến 25/06/2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Áp 2 Tân Tạo	11,9	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 5	-	127.839.260	Từ 15/09/2021 đến 14/12/2022	Tài trợ dự án Verosa	12,0	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 2.164m <sup>2</sup> thuộc dự án Verosa
Khoản vay 6	-	81.211.059	Từ 04/03/2023 đến 10/03/2023	Tài trợ dự án Verosa	12,0	Một số căn biệt thự với tổng diện tích 1.002m <sup>2</sup> thuộc dự án Verosa

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

21 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2021 Nghìn VND	31.12.2020 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 11						
Khoản vay 1	277.215.584	2.828.215	Từ 23/12/2022 đến 23/12/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	208.256.000	527.347.939	Từ 25/03/2022 đến 12/08/2022	Tài trợ dự án Lovera Vista	10,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
<b>Tổng cộng</b>	<u>2.070.471.584</u>	<u>1.389.226.473</u>				
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	632.616.000	454.970.939				
Vay dài hạn	1.437.855.584	934.255.534				
	<u>2.070.471.584</u>	<u>1.389.226.473</u>				

**22 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Số dư đầu năm	46.801.288	34.746.541
Tăng trong năm (Thuyết minh 25):	80.693.586	73.218.627
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	57.638.276	45.761.642
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	23.055.310	27.456.985
Sử dụng trong năm	(97.886.369)	(61.163.880)
Số dư cuối năm	<u>29.608.505</u>	<u>46.801.288</u>

**23 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:

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	5.521.727	9.770.259
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(97.012.122)	(3.317.820)
	<u>(91.490.395)</u>	<u>6.452.439</u>

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

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Số dư đầu năm	6.452.439	(10.806.018)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 36)	(42.698.698)	17.258.457
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(55.244.136)	-
Số dư cuối năm	<u>(91.490.395)</u>	<u>6.452.439</u>

**23 THUẾ TNDN HOÃN LẠI (tiếp theo)**

Chi tiết tài sản thuế thu nhập hoãn lại như sau:

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí phải trả	5.609.864	9.851.829
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	265.598	265.072
Lỗi tính thuế chưa sử dụng	-	46.750.617
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(753.735)	(47.497.259)
	<u>5.521.727</u>	<u>9.770.259</u>

Chi tiết thuế thu nhập hoãn lại phải trả như sau:

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Thu nhập lãi vay dự thu	(22.641.693)	(32.309.168)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(75.124.164)	(17.401.949)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	(1.103.962)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	753.735	47.497.259
	<u>(97.012.122)</u>	<u>(3.317.820)</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 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 lỗi 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 lỗi. Số lỗi thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 343.191.086 nghìn 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 nghìn 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 lỗi tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

24 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	2021		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	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	642.937.069	-	558.806.579	-

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Cổ phiếu quỹ Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020	544.429.109	5.444.291.090	-	5.444.291.090
Cổ phiếu mới phát hành	8.000.000	80.000.000	-	80.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	26.228.110	262.281.100	-	262.281.100
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	(19.850.640)	-	(419.064.794)	(419.064.794)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	558.806.579	5.786.572.190	(419.064.794)	5.367.507.396
Cổ phiếu mới phát hành	8.400.000	84.000.000	-	84.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	55.879.850	558.798.500	-	558.798.500
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	19.850.640	-	419.064.794	419.064.794
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	642.937.069	6.429.370.690	-	6.429.370.690

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

25 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Cổ phiếu quỹ Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST lũy kế Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn 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
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Tăng do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	202.426	202.426
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	262.281.100	-	-	-	(262.281.100)	-
Chia 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 năm (*)	84.000.000	42.000.000	-	-	-	126.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	1.202.474.135	1.202.474.135
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	391.338.497	419.064.794	-	-	810.403.291
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	57.638.276	(57.638.276)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(57.638.276)	(57.638.276)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 22)	-	-	-	-	(23.055.310)	(23.055.310)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	558.798.500	-	-	-	(558.798.500)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690	1.177.491.660	-	236.977.781	2.341.800.132	10.185.640.263



## 25 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 nghìn 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 nghìn 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 Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 5.786.572.190 nghìn Đồng lên 6.429.370.690 nghìn Đồng.

## 26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	33.913.444	27.397.444
LNST chưa phân phối	1.650.765	3.245.882
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	<u>35.564.627</u>	<u>30.643.744</u>

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

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Số dư đầu năm	30.643.744	39.299.222
Vốn tăng trong năm	2.120.000	1.020.000
Vốn giảm trong năm	-	(9.600.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3)	2.626.158	-
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ mua công ty con</i>	4.396.000	-
<i>Giảm do hợp nhất kinh doanh</i>	(1.769.842)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	(202.426)
Cổ tức chi trả trong năm	(1.900.000)	(1.575.000)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	2.074.725	1.701.948
Số dư cuối năm	<u>35.564.627</u>	<u>30.643.744</u>

**27 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 năm, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong năm trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày</b>	
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020 (**)</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.202.474.135	1.152.765.513
Điều chỉnh giảm số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(60.123.707)	(57.638.276)
Điều chỉnh giảm số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(24.049.483)	(23.055.310)
	<u>1.118.300.945</u>	<u>1.072.071.927</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>624.317.691</u>	<u>616.757.623</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>1,79</u>	<u>1,74</u>

(\*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT 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.

(\*\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2020 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng HĐQT và Ban Điều hành từ LNST chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 28 tháng 4 năm 2021 và việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 21 tháng 6 năm 2021. Chi tiết như sau:

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020</b>		
	<b>Số liệu báo cáo trước đây</b>	<b>Điều chỉnh</b>	<b>Số liệu trình bày lại</b>
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.152.765.513	(80.693.586)	1.072.071.927
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>560.877.773</u>	<u>55.879.850</u>	<u>616.757.623</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>2,06</u>		<u>1,74</u>

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

## 28 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

## (a) Kim loại quý, đá quý

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Vàng	341.914	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 41(ii).

## 29 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
<b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.689.744.565	4.546.772.389
Doanh thu cung cấp dịch vụ	50.212.002	47.322.143
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	3.773.283	20.438.430
Doanh thu cho thuê hoạt động	2.399.349	2.315.471
	<u>3.746.129.199</u>	<u>4.616.848.433</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	-	(79.944.814)
Chiết khấu thương mại	(7.761.658)	(4.835.100)
	<u>(7.761.658)</u>	<u>(84.779.914)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	3.681.982.907	4.461.992.475
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	50.212.002	47.322.143
Doanh thu thuần từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (*)	3.773.283	20.438.430
Doanh thu thuần từ cho thuê hoạt động	2.399.349	2.315.471
	<u>3.738.367.541</u>	<u>4.532.068.519</u>

**29 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:

	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2021		Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2020	
	Ghi nhận doanh thu một lần Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu một lần Nghìn VND	Ghi nhận doanh thu theo phân bổ đường thẳng Nghìn VND
Doanh thu	3.773.283	107.808	20.438.430	547.547
Giá vốn	(1.142.973)	(32.656)	(6.372.864)	(170.729)
Lợi nhuận gộp	<u>2.630.310</u>	<u>75.152</u>	<u>14.065.566</u>	<u>376.818</u>

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

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.881.399.635	2.333.939.294
Giá vốn dịch vụ cung cấp	61.297.894	53.879.427
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.142.973	6.372.864
Giá vốn cho thuê hoạt động	783.641	772.680
	<u>1.944.624.143</u>	<u>2.394.964.265</u>

**31 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Lãi tiền gửi	<u>20.873.540</u>	<u>34.994.379</u>

**32 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	56.376.502	77.901.929
Lãi vay	15.928.769	-
Khác	395.846	15.838
	<u>72.701.117</u>	<u>77.917.767</u>

## 33 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Phí hoa hồng môi giới	137.093.105	322.761.669
Chi phí hỗ trợ khách hàng	47.241.104	81.571.369
Chi phí quảng cáo	10.053.682	11.259.170
Chi phí lương	9.059.620	9.843.948
Chi phí khác	1.375.302	1.820.290
	<u>204.822.813</u>	<u>427.256.446</u>

## 34 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí lương	107.786.450	95.423.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.277.804	49.489.842
Chi phí khác	21.713.665	24.497.611
	<u>181.777.919</u>	<u>169.410.471</u>

## 35 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	198.536.144	-
Dịch vụ quản lý	52.324.222	20.721.859
Khác	12.871.047	12.506.847
	<u>263.731.413</u>	<u>33.228.706</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Dịch vụ quản lý	75.167.147	57.620.031
Khác	3.897.162	14.714.490
	<u>79.064.309</u>	<u>72.334.521</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thủy (Thuyết minh 3).

**36 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:

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.539.982.193	1.458.408.134
Thuế tính ở thuế suất 20%	307.996.439	291.681.627
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	1.340.256	3.091.153
Lỗ tính thuế của các năm trước đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại được hoàn nhập	46.750.617	-
Lỗ tính thuế của công ty con năm nay mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	16.987.895	(1.312.850)
Điều chỉnh hợp nhất	(42.382.535)	14.752.022
Dự phòng thiếu của các năm trước	4.740.661	3.123.145
Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(6.264.757)
Thuế TNDN được giảm	-	(1.129.667)
Chi phí thuế TNDN	<u>335.433.333</u>	<u>303.940.673</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	292.734.635	321.199.130
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 23)	42.698.698	(17.258.457)
	<u>335.433.333</u>	<u>303.940.673</u>

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

**37 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.268.787.844	2.628.628.971
Chi phí dịch vụ mua ngoài	309.890.203	526.107.021
Chi phí nhân viên	116.846.070	105.266.966
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	10.476.059	10.747.089
Khác	19.991.493	21.764.950
	<u>2.725.991.669</u>	<u>3.292.514.997</u>

**38 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

*Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:*

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

*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:*

Kinh doanh bất động sản là 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 nhận định rằng Nhóm công ty chỉ hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất.

**39 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) HỢP NHẤT****(a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT hợp nhất**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	558.798.500	262.281.100

**(b) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Vay theo kế ước thông thường	1.774.181.368	1.779.745.003
Phát hành trái phiếu thường	400.000.000	239.820.000

**(c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.141.983.578	673.905.152
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường	324.877.500	283.000.000

## 40 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

		2021 Nghìn VND	2020 Nghìn VND
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	3.002.152	2.488.728
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	1.746.186	502.819
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	217.500
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.642.843	1.263.000
Bà Ngô Thị Mai Chi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	1.385.914
Ông Lê Quang Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	925.903	1.845.322
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.817.695	1.323.920
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	2.626.400	2.398.400
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	2.042.811	1.929.345
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.119.820	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	868.972	247.991
Bà Nguyễn Trần Cẩm Hiền	Kế toán trưởng (đã từ nhiệm)	-	730.534
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333	70.202
Bà Phạm Kim Thoa	Trưởng Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	-	63.131
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
		<u>16.059.449</u>	<u>14.600.140</u>



**41 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG***(i) Nhóm công ty là bên đi thuê*

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

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Dưới 1 năm	26.326.561	25.258.306
Từ 1 đến 5 năm	22.252.988	48.537.386
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>48.579.549</u>	<u>73.795.692</u>

*(ii) Nhóm công ty là bên cho thuê*

Đối với các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang, Nhóm công ty phải thu mức tối thiểu trong tương lai như sau

	<b>2021</b> Nghìn VND	<b>2020</b> Nghìn VND
Dưới 1 năm	3.484.443	1.557.640
Từ 1 đến 5 năm	22.450.419	3.491.010
Trên 5 năm	-	27.055.324
Tổng cộng các khoản thu tối thiểu	<u>25.934.862</u>	<u>32.103.974</u>

## 42 TRÌNH BÀY LẠI

Nhóm công ty đã trình bày lại và phân loại lại một số khoản mục trong số liệu so sánh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 nhằm phù hợp với cách trình bày và phân loại của năm nay. Chi tiết như sau:

## (a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Mã số	TÀI SẢN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020			Số liệu trình bày lại Nghìn VND
		Theo báo cáo trước đây Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Trình bày lại Nghìn VND	
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN	13.021.590.958	126.567.514	(32.869.142)	13.115.289.330
130	Các khoản phải thu ngắn hạn	3.528.726.882	126.567.514	(32.869.142)	3.622.425.254
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	628.305.189	126.567.514	-	754.872.703
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.237.161.864	(480.000.000)	-	1.757.161.864
136	Phải thu ngắn hạn khác	664.234.726	480.000.000	(32.869.142)	1.111.365.584
152	Thuế GTGT được khấu trừ	51.945.028	1.250.570	-	53.195.598
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.076.972	(1.250.570)	-	826.402
270	TỔNG TÀI SẢN	13.934.472.240	126.567.514	(32.869.142)	14.028.170.612

Mã số	NGUỒN VỐN	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020			Số liệu trình bày lại Nghìn VND
		Theo báo cáo trước đây Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Trình bày lại Nghìn VND	
300	NỢ PHẢI TRẢ	5.776.372.073	126.567.514	(32.869.142)	5.870.070.445
310	Nợ ngắn hạn	4.207.932.830	126.567.514	(737.925)	4.333.762.419
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	2.170.746.738	126.567.514	-	2.297.314.252
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	548.987.642	-	(737.925)	548.249.717
330	Nợ dài hạn	1.568.439.243	-	(32.131.217)	1.536.308.026
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.449.037	-	(32.131.217)	3.317.820
440	TỔNG NGUỒN VỐN	13.934.472.240	126.567.514	(32.869.142)	14.028.170.612

## 42 TRÌNH BÀY LẠI (tiếp theo)

## (b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020		
		Theo báo cáo trước đây Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Số liệu phân loại lại Nghìn VND
11	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	(2.568.451.212)	173.486.947	(2.394.964.265)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.963.617.307	173.486.947	2.137.104.254
22	Chi phí tài chính	(84.692.054)	6.774.287	(77.917.767)
25	Chi phí bán hàng	(246.995.212)	(180.261.234)	(427.256.446)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.497.513.949	-	1.497.513.949

## (c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

Mã số		Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020		
		Theo báo cáo trước đây Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Số liệu phân loại lại Nghìn VND
09	Giảm các khoản phải thu	263.465.111	(93.698.372)	169.766.739
11	Giảm các khoản phải trả	(1.011.259.822)	121.155.357	(890.104.465)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(33.706.895)	(27.456.985)	(61.163.880)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	162.611.360	-	162.611.360

## 43 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 28 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền đã ban hành Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ\_HĐQT thông qua nội dung phê duyệt việc góp thêm 349.650.000 nghìn Đồng vốn điều lệ vào Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước ("Gia Phước") để tăng quy mô hoạt động cho Gia Phước. Theo đó, giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Gia Phước tăng từ 264.805.200 nghìn Đồng lên 614.455.200 nghìn Đồng.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 3 năm 2022.

  
Nguyễn Ngọc Anh  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

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