

Số: 14/2023/CV-KĐ

TP. HCM, ngày 24 tháng 03 năm 2023

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
 - Mã chứng khoán : KDH
 - Địa chỉ : Phòng 1 và 2 Lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
 - Điện thoại : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
 - Email : info@khangdien.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2022 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND

Stt	Chỉ tiêu	2022	2021	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	193.769.660	989.914.923	(80,43%)

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho năm 2022 giảm 80,43% so với cùng kỳ năm trước do có khoản giảm từ doanh thu hoạt động tài chính với giá trị khoảng 731 tỷ đồng chủ yếu do giảm từ cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con và khoản tăng chi phí tài chính với giá trị là 74 tỷ đồng do tăng chi phí lãi vay.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/03/2023 tại đường dẫn: <http://www.khangdien.com.vn/>.

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

TỔNG GIÁM ĐỐC



VƯƠNG VĂN MINH

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

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



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

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

NỘI DUNG	TRANG
Thông tin về doanh nghiệp	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng (Mẫu số B 01 – DN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Mẫu số B 02 – DN)	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng (Mẫu số B 03 – DN)	8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng (Mẫu số B 09 – DN)	9

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận

đăng ký kinh doanh

Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 29 ngày 28 tháng 7 năm 2022

Hội đồng Quản trị

Bà Mai Trần Thanh Trang	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

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
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
	(từ ngày 28 tháng 11 năm 2022)
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc
	(đến ngày 10 tháng 7 năm 2022)

Người đại diện theo pháp luật

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
--------------------	---------------

Trụ sở chính

Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với Báo cáo Tài chính riêng

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 riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng trên cơ sở Công ty hoạt động liên tục trừ khi giả định 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 riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và để làm cơ sở lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc của Công ty cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của 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 riêng

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 5 đến trang 44. Báo cáo tài chính riêng này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

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



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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2022, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 24 tháng 3 năm 2023. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 44.

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 riêng 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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



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

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

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM13078
TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 3 năm 2023


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.083.762.383.304	2.303.898.604.824
110	Tiền	3	41.895.826.789	19.716.076.116
111	Tiền		41.895.826.789	19.716.076.116
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		1.956.249.333.564	2.205.623.947.662
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.549.348.842	2.916.785.961
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.976.256.000	30.919.569.198
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.379.500.000.000	1.524.000.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	545.223.728.722	647.787.592.503
140	Hàng tồn kho	9	82.860.012.436	77.384.863.161
141	Hàng tồn kho		82.860.012.436	77.384.863.161
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.757.210.515	1.173.717.885
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		19.882.475	158.904.442
152	Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ	13(a)	2.737.328.040	1.014.813.443
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		9.988.545.196.718	8.839.822.889.850
210	Các khoản phải thu dài hạn		964.114.910	964.114.910
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	964.114.910	964.114.910
220	Tài sản cố định		237.321.844	971.609.344
221	Tài sản cố định hữu hình	10	237.321.844	971.609.344
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.178.955.150)	(5.444.667.650)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	Đầu tư tài chính dài hạn		9.987.215.651.763	8.837.565.651.763
251	Đầu tư vào công ty con	4	9.987.215.651.763	8.837.565.651.763
260	Tài sản dài hạn khác		128.108.201	321.513.833
261	Chi phí trả trước dài hạn		128.108.201	321.513.833
270	TỔNG TÀI SẢN		12.072.307.580.022	11.143.721.494.674

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 44 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2022 VND	2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		2.177.979.694.813	1.589.390.079.506
310	Nợ ngắn hạn		546.925.194.813	444.720.679.506
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	3.755.791.300	1.933.717.555
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	65.368.650.677	60.747.948.237
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	44.273.401	1.007.031.946
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	37.681.626.619	3.812.054.796
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	55.238.597.671	1.292.759.050
320	Vay ngắn hạn	16(a)	333.352.000.000	348.680.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	51.484.255.145	27.247.167.922
330	Nợ dài hạn		1.631.054.500.000	1.144.669.400.000
338	Vay dài hạn	16(b)	1.599.972.000.000	1.133.320.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18	30.526.500.000	10.793.400.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		9.894.327.885.209	9.554.331.415.168
410	Vốn chủ sở hữu		9.894.327.885.209	9.554.331.415.168
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	7.168.299.950.000	6.429.370.690.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	1.311.891.660.260	1.177.491.660.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	295.269.354.350	235.145.647.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	1.118.866.920.599	1.712.323.417.558
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		925.097.260.858	722.408.494.130
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		193.769.659.741	989.914.923.428
440	TỔNG NGUỒN VỐN		12.072.307.580.022	11.143.721.494.674


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng





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

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 44 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
01	Doanh thu bán hàng	8.988.759.999	11.132.783.367
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	8.988.759.999	11.132.783.367
11	Giá vốn hàng bán	(9.107.396.364)	(11.158.514.882)
20	Lỗ gộp về bán hàng	(118.636.365)	(25.731.515)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	452.273.072.980	1.183.531.632.790
22	Chi phí tài chính	(188.110.067.587)	(114.308.253.931)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(187.147.340.314)	(113.894.049.318)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(50.559.882.269)	(44.459.119.169)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	213.484.486.759	1.024.738.528.175
31	Thu nhập khác	20.580.000	74.283.922
32	Chi phí khác	(2.307.018)	(23.856.918)
40	Lợi nhuận khác	18.272.982	50.427.004
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	213.502.759.741	1.024.788.955.179
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(19.733.100.000)	(34.874.031.751)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	193.769.659.741	989.914.923.428


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng





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

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 44 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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


Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2022 VND	2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	213.502.759.741	1.024.788.955.179
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	734.287.500	746.609.718
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(452.273.072.980)	(1.183.531.632.790)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	188.110.067.587	114.308.253.931
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	(49.925.958.152)	(43.687.813.962)
09	Tăng các khoản phải thu	(52.891.400.500)	(2.273.548.579)
10	Tăng hàng tồn kho	(5.475.149.275)	(7.442.632.400)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả	58.463.128.988	(175.521.681)
12	Giảm chi phí trả trước	332.427.599	234.587.816
14	Tiền lãi vay đã trả	(153.277.768.491)	(113.473.884.934)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(59.936.102.477)	(97.839.369.877)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(262.710.822.308)	(264.658.183.617)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm TSCĐ	-	(129.000.000)
23	Tiền chi cho vay	(945.000.000.000)	(1.880.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	1.089.500.000.000	1.503.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(1.149.650.000.000)	(2.298.940.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	608.316.572.981	905.169.799.457
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(396.833.427.019)	(1.770.399.200.543)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ	230.400.000.000	936.403.290.495
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	800.000.000.000	1.400.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(348.676.000.000)	(324.877.500.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	681.724.000.000	2.011.525.790.495
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	22.179.750.673	(23.531.593.665)
60	Tiền đầu năm	19.716.076.116	43.247.669.781
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền cuối năm	41.895.826.789	19.716.076.116

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng được trình bày tại Thuyết minh 29.


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




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

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 44 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng này.

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

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

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

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 23 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 23 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 15 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

Mẫu số B 09 – DN

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

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

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

- (*) Trong năm, Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2022/NQ_HĐQT ngày 9 tháng 9 năm 2022. Việc giải thể hoàn thành ngày 6 tháng 12 năm 2022.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng 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.

Ngoài ra, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) 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. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các công ty con là những công ty mà Nhóm công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

2.2 Năm tài chính

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

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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 riêng.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng lần lượt được quy đổi theo tỷ giá mua và tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch áp dụng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng thương mại nơi 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 riêng.

2.5 Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.6 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; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa. 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thu hồi.

2.7 Hàng tồn kho

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của 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;
- 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 riêng 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.

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

2.8 Đầu tư tài chính

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà 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 Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con 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.

2.9 Cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối năm tài chính. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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. 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.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đáo hạn thu hồi.

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

2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình

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

Khấu hao

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

Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị quản lý	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

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 riêng.

2.11 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 riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trả trước ngắn hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng kể từ ngày trả trước. Chi phí trả trước dài hạn phản ánh số tiền trả trước để được cung cấp dịch vụ có thời hạn trên 12 tháng kể từ ngày trả trước. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được kết chuyển vào chi phí kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

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

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

2.14 Vay

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

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

2.15 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.

2.16 Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Luật Lao động Việt Nam, người lao động của 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 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 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 riêng 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.18 Phân chia lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng 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 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 Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích lập từ LNST của 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 riêng. 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)

2.19 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 riêng 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:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- 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;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

Doanh thu được ghi nhận phù hợp với bản chất hơn hình thức và được phân bổ theo nghĩa vụ cung ứng sản phẩm hoặc hàng hóa. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm, hàng hóa để khuyến mãi cho khách hàng kèm theo điều kiện mua hàng của Công ty thì 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 riêng.

(b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi được hưởng.

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

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

2.20 Giá vốn hàng bán

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

2.21 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.

2.22 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 Công ty.

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

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

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

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

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

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.

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

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

2.25 Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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 Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.26 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 TIỀN

	2022 VND	2021 VND
Tiền mặt	2.921.901.588	985.834.952
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.973.925.201	18.730.241.164
	<u>41.895.826.789</u>	<u>19.716.076.116</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	2022			2021		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	4.758.324.249.438	(*)	-	4.758.324.249.438	(*)	-
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (i)	1.641.989.970.703	(*)	-	841.989.970.703	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Vi La	756.000.000.000	(*)	-	756.000.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (ii)	614.455.200.000	(*)	-	264.805.200.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	(*)	-	162.468.250.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	99.000.000.000	(*)	-	99.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	-	75.980.000.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	-	58.475.221.622	(*)	-
		<u>9.987.215.651.763</u>		-	<u>8.837.565.651.763</u>		-

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

4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/2022/NQ_HĐQT ngày 18 tháng 8 năm 2022, Công ty đã tăng số vốn góp tương ứng với số tiền 800.000.000.000 Đồng để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế (“Quốc Tế”) từ 841.989.970.703 Đồng lên 1.641.989.970.703 Đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Quốc tế tăng từ 99,90% lên 99,95%.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/NQ_HĐQT ngày 28 tháng 2 năm 2022, Công ty đã tăng số vốn góp tương ứng với số tiền 349.650.000.000 Đồng để nâng giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước (“Gia Phước”) từ 264.805.200.000 Đồng lên 614.455.200.000 Đồng. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Gia Phước không đổi, do việc góp vốn thêm này tương ứng với việc tăng vốn điều lệ của Gia Phước.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khác	2.094.286.272	2.461.723.391
	<u>2.549.348.842</u>	<u>2.916.785.961</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	82.196.000	2.025.509.198
	<u>28.976.256.000</u>	<u>30.919.569.198</u>

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

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

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 30)	1.524.000.000.000	945.000.000.000	(1.089.500.000.000)	1.379.500.000.000

Số dư thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm (năm 2021: 5% đến 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	5.131.818.675	5.652.182.454
Khác	3.483.410.048	3.483.410.049
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	383.420.000.000	584.129.000.000
Lãi cho vay	153.188.499.999	54.523.000.000
	<u>545.223.728.722</u>	<u>647.787.592.503</u>

(b) Dài hạn

	2022 VND	2021 VND
Ký quỹ, ký cược	<u>964.114.910</u>	<u>964.114.910</u>

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

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

Mẫu số B 09 – DN

9 HÀNG TỒN KHO

	2022 VND	2021 VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	82.860.012.436	77.384.863.161

(*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư sau đây:

	2022 VND	2021 VND
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	36.109.497.799	39.211.037.156
Dự án Khang Điền Phước Long B	34.019.930.443	25.443.241.811
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>82.860.012.436</u>	<u>77.384.863.161</u>

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	4.696.228.326	748.439.324	5.444.667.650
Khấu hao trong năm	691.287.504	42.999.996	734.287.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	5.387.515.830	791.439.320	6.178.955.150
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	834.071.674	137.537.670	971.609.344
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	142.784.170	94.537.674	237.321.844

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 756.976.994 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 604.776.994 Đồng).

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

Mẫu số B 09 – DN

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Thái An	1.881.141.500	113.727.500
Công ty Cổ phần Cải Tiến Xanh	398.045.670	-
Khác	1.476.604.130	1.819.990.055
	<u>3.755.791.300</u>	<u>1.933.717.555</u>

12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba (*)	63.677.661.522	59.153.179.882
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	1.690.989.155	1.594.768.355
	<u>65.368.650.677</u>	<u>60.747.948.237</u>

(*) Số dư thể hiện các khoản người mua trả tiền trước theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden và Khang Điền Phước Long B.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
a) Phải thu				
Thuế GTGT	1.014.813.443	3.068.507.352	(1.345.992.755)	2.737.328.040
b) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	1.007.031.946	4.379.133.584	(5.341.892.129)	44.273.401

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	2022 VND	2021 VND
Chi phí lãi vay	37.681.626.619	3.812.054.796

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	2022 VND	2021 VND
Bên thứ ba	1.238.597.671	1.292.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	54.000.000.000	-
	55.238.597.671	1.292.759.050

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

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Trái phiếu phát hành (*)	182.000.000.000	-	(182.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn đến hạn phải trả (**)	166.680.000.000	-	(166.676.000.000)	333.348.000.000	333.352.000.000
	<u>348.680.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(348.676.000.000)</u>	<u>333.348.000.000</u>	<u>333.352.000.000</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2022 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2022 VND
Trái phiếu phát hành (*)	300.000.000.000	800.000.000.000	-	-	1.100.000.000.000
Vay ngân hàng (**)	833.320.000.000	-	-	(333.348.000.000)	499.972.000.000
	<u>1.133.320.000.000</u>	<u>800.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(333.348.000.000)</u>	<u>1.599.972.000.000</u>

16 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND				
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá						
Ngắn hạn						
KDH_BOND2020	-	182.000.000.000	26/6/2022	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
Dài hạn						
KDHH2125001	300.000.000.000	300.000.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000.000	-	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>300.000.000.000</u>				

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

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2022 VND	31.12.2021 VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4						
Dài hạn	833.324.000.000	1.000.000.000.000	Từ 25/1/2023 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	333.352.000.000	166.680.000.000				
Vay dài hạn	499.972.000.000	833.320.000.000				
	<u>833.324.000.000</u>	<u>1.000.000.000.000</u>				

17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	27.247.167.922	44.392.951.539
Tăng trong năm (Thuyết minh 20):	84.173.189.700	80.693.586.260
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	60.123.707.000	57.638.276.000
<i>Thường Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	24.049.482.700	23.055.310.260
Sử dụng trong năm	(59.936.102.477)	(97.839.369.877)
Số dư cuối năm	<u>51.484.255.145</u>	<u>27.247.167.922</u>

18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

	2022 VND	2021 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại được thu hồi trong vòng 12 tháng	111.200.000	111.200.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả trong vòng 12 tháng	(30.637.700.000)	(10.904.600.000)
	<u>(30.526.500.000)</u>	<u>(10.793.400.000)</u>

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

	2022 VND	2021 VND
Số dư đầu năm	(10.793.400.000)	24.080.631.751
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 26)	(19.733.100.000)	(34.874.031.751)
Số dư cuối năm	<u>(30.526.500.000)</u>	<u>(10.793.400.000)</u>

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	2022 VND	2021 VND
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	2022 VND	2021 VND
Thu nhập lãi vay dự thu	(30.637.700.000)	(10.904.600.000)

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

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

Các khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển sang để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai trong vòng 5 năm liên tiếp kể từ năm ngay sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Các khoản lỗ ước tính có thể bù trừ vào thu nhập chịu thuế trong tương lai của Công ty như sau:

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2018	Chưa quyết toán thuế	59.289.904.553	-	59.289.904.553
2019	Chưa quyết toán thuế	39.340.144.036	-	39.340.144.036
2020	Chưa quyết toán thuế	73.610.309.400	-	73.610.309.400
2021	Chưa quyết toán thuế	39.700.040.650	-	39.700.040.650
2022	Chưa quyết toán thuế	159.782.274.325	-	159.782.274.325
		<u>371.722.672.964</u>	<u>-</u>	<u>371.722.672.964</u>

Công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên vì khả năng Công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

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

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	558.806.579	5.786.572.190.000	(419.064.793.701)	5.367.507.396.299
Cổ phiếu mới phát hành	8.400.000	84.000.000.000	-	84.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	55.879.850	558.798.500.000	-	558.798.500.000
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	19.850.640	-	419.064.793.701	419.064.793.701
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	642.937.069	6.429.370.690.000	-	6.429.370.690.000
Cổ phiếu mới phát hành	9.600.000	96.000.000.000	-	96.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.292.926	642.929.260.000	-	642.929.260.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	716.829.995	7.168.299.950.000	-	7.168.299.950.000

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10.000 Đồng.

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

Mẫu số B 09 – DN

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2021	5.786.572.190.000	744.153.163.466	(419.064.793.701)	177.507.371.350	1.419.538.856.390	7.708.706.787.505
Vốn tăng trong năm	84.000.000.000	42.000.000.000	-	-	-	126.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	989.914.923.428	989.914.923.428
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	391.338.496.794	419.064.793.701	-	-	810.403.290.495
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	57.638.276.000	(57.638.276.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17)	-	-	-	-	(57.638.276.000)	(57.638.276.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17)	-	-	-	-	(23.055.310.260)	(23.055.310.260)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	558.798.500.000	-	-	-	(558.798.500.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	6.429.370.690.000	1.177.491.660.260	-	235.145.647.350	1.712.323.417.558	9.554.331.415.168
Vốn tăng trong năm (*)	96.000.000.000	134.400.000.000	-	-	-	230.400.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	193.769.659.741	193.769.659.741
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	-	60.123.707.000	(60.123.707.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17) (**)	-	-	-	-	(60.123.707.000)	(60.123.707.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17) (***)	-	-	-	-	(24.049.482.700)	(24.049.482.700)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	642.929.260.000	-	-	-	(642.929.260.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	7.168.299.950.000	1.311.891.660.260	-	295.269.354.350	1.118.866.920.599	9.894.327.885.209

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

- (*) Theo Nghị quyết số 18/2022/NQ_HĐQT ngày 6 tháng 6 năm 2022, Công ty đã phát hành 64.292.926 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá là 10.000 Đồng/cổ phiếu và phát hành 9.600.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 24.000 Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 716.829.995 cổ phiếu. Vào ngày 28 tháng 7 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 29 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 6.429.370.690.000 Đồng lên 7.168.299.950.000 Đồng.
- (**) Theo Nghị quyết số 02/2022/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2022:
- Mức trích Quỹ đầu tư phát triển là 5% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.
 - Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.
- (***) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 28 tháng 4 năm 2021, mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2021.

21 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG

	2022 VND	2021 VND
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	8.988.759.999	11.132.783.367

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	2022 VND	2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.107.396.364	11.158.514.882

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	275.870.000.000	1.102.209.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	176.403.072.980	81.322.632.790
	<u>452.273.072.980</u>	<u>1.183.531.632.790</u>

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

Mẫu số B 09 – DN

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2022 VND	2021 VND
Lãi tiền vay	187.147.340.314	113.894.049.318
Chi phí phát hành trái phiếu	962.727.273	414.204.613
	<u>188.110.067.587</u>	<u>114.308.253.931</u>

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2022 VND	2021 VND
Chi phí nhân viên	26.009.898.353	27.669.563.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.043.495.450	9.362.059.672
Chi phí khấu hao TSCĐ	734.287.500	746.609.718
Khác	6.772.200.966	6.680.886.246
	<u>50.559.882.269</u>	<u>44.459.119.169</u>

26 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	2022 VND	2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	213.502.759.741	1.024.788.955.179
Thuế tính ở thuế suất 20%	42.700.551.948	204.957.791.036
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(55.174.000.000)	(220.441.800.000)
Chi phí không được khấu trừ	250.093.187	1.874.567.501
Lỗ tính thuế của các năm trước đã ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại được hoàn nhập	-	40.543.465.084
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	31.956.454.865	7.940.008.130
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>19.733.100.000</u>	<u>34.874.031.751</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	-	-
Chi phí thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 18)	19.733.100.000	34.874.031.751
	<u>19.733.100.000</u>	<u>34.874.031.751</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.

27 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	2022 VND	2021 VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.626.041.089	20.193.326.217
Chi phí nhân viên	26.009.898.353	27.669.563.533
Chi phí khấu hao TSCĐ	734.287.500	746.609.718
Khác	6.772.200.966	14.450.766.983
	<u>65.142.427.908</u>	<u>63.060.266.451</u>

28 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

Hoạt động của Công ty được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của 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 Công ty chỉ có một bộ phận chia theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

29 THUYẾT MINH CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (“BCLCTT”) RIÊNG

Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến BCLCTT riêng

	2022 VND	2021 VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260.000	558.798.500.000

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm Soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Trong năm, các giao dịch sau đây được thực hiện với các bên liên quan:

	2022 VND	2021 VND
i) Cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	620.000.000.000	560.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	105.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	65.000.000.000	189.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	55.000.000.000	554.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	50.000.000.000	155.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	50.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu	-	150.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	94.000.000.000
	<u>945.000.000.000</u>	<u>1.880.000.000.000</u>
ii) Thu hồi cho vay		
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	386.500.000.000	423.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	199.000.000.000	115.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu	150.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	141.500.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	92.500.000.000	670.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	20.000.000.000	30.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	-	50.000.000.000
	<u>1.089.500.000.000</u>	<u>1.503.500.000.000</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
iii) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	93.779.500.000	34.699.222.222
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	24.287.666.667	22.887.166.665
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	17.258.333.334	4.698.333.333
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	11.558.666.666	7.542.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	10.551.666.666	2.693.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	8.292.666.669	4.722.555.557
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	6.306.666.666	158.666.667
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thư	4.200.000.000	1.240.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	750.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	698.611.110
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	-	116.666.666
	176.235.166.668	80.207.222.220
iv) Thu lãi cho vay		
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	34.179.500.000	16.904.666.666
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	16.371.333.333	4.990.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	8.766.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	7.418.833.336	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thư	5.440.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	5.393.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	-	79.645.833.333
Công ty Cổ phần Vi La	-	4.280.555.556
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	-	1.983.333.333
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	750.000.000
	77.569.666.669	108.554.388.888

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

Mẫu số B 09 – DN

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
v) Góp vốn		
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	800.000.000.000	659.340.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	349.650.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	1.000.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	399.600.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	-	240.000.000.000
	<u>1.149.650.000.000</u>	<u>2.298.940.000.000</u>
vi) Lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	69.930.000.000	15.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	59.940.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	999.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	-	88.209.000.000
	<u>329.870.000.000</u>	<u>1.102.209.000.000</u>
vii) Lợi nhuận hoàn trả		
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	<u>54.000.000.000</u>	<u>-</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(a) Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND	
viii) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia			
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	212.500.000.000	770.000.000.000	
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	100.000.000.000	-	
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	88.209.000.000	-	
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	69.930.000.000	15.000.000.000	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	59.940.000.000	10.500.000.000	
	<u>530.579.000.000</u>	<u>795.500.000.000</u>	
ix) Nhận tiền ứng trước từ khách hàng			
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	96.220.800	-	
x) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	3.166.199.700	3.002.152.314
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	3.099.533.028	1.746.185.642
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT	-	-
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.716.495.048	1.642.842.762
Ông Lê Quang Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	925.903.014
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	1.696.291.380	1.817.695.380
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	2.450.000.000	2.626.400.000
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.141.512.053	2.042.810.772
Ông Lê Hoàng Khôi	Phó Tổng Giám đốc	1.499.056.616	1.119.819.667
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	113.373.308	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.148.014.852	868.972.004
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333.332	133.333.332
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.666.672	66.666.672
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	66.666.672	66.666.672
		<u>16.297.142.661</u>	<u>16.059.448.231</u>

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan

	2022 VND	2021 VND
<i>i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	1.087.500.000.000	560.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	105.000.000.000	155.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	105.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	78.000.000.000	28.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	4.000.000.000	145.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	331.500.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu	-	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	134.000.000.000
	1.379.500.000.000	1.524.000.000.000
	1.379.500.000.000	1.524.000.000.000

*ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))***Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty Cổ phần Vi La	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	16.500.000.000	229.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	14.290.000.000	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	3.130.000.000	3.130.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	-	88.209.000.000
	383.420.000.000	584.129.000.000
	383.420.000.000	584.129.000.000

30 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

(b) Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	2022 VND	2021 VND
<i>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a)) (tiếp theo)</i>		
Phải thu từ lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	114.052.833.333	20.273.333.333
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	13.190.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	9.762.000.000	8.888.166.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	9.718.333.333	4.560.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	6.465.333.333	4.857.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	9.891.833.333
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	4.812.666.667
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thư	-	1.240.000.000
	<u>153.188.499.999</u>	<u>54.523.000.000</u>
<i>iii) Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 12)</i>		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.594.768.355</u>
<i>iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	<u>54.000.000.000</u>	<u>-</u>


31 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty là bên đi thuê

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

	2022 VND	2021 VND
Dưới 1 năm	3.186.075.000	3.762.777.500
Từ 1 đến 5 năm	-	3.186.075.000
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	3.186.075.000	6.948.852.500

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


 Nguyễn Ngọc Anh
 Người lập


 Phạm Thị Thu Thủy
 Kế toán trưởng




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