

Số: 26/2024/CV-KĐ

TP. HCM, ngày 22 tháng 03 năm 2024

**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](mailto: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 2023 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND				
Stt	Chỉ tiêu	2023	2022	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	661.815.909	193.769.660	241,5%
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất)	715.673.834	1.102.953.667	(35,1%)

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho năm 2023 tăng 241,5% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu tài chính với giá trị là 474 tỷ đồng do tăng cổ tức, lợi nhuận được chia bù trừ với khoản tăng chi phí tài chính với giá trị khoảng 29 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty trên BCTC hợp nhất năm 2023 giảm 35,1% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do có khoản giảm thu nhập khác với giá trị 422 tỷ đồng và khoản tăng chi phí khác với giá trị 50 tỷ đồng bù trừ với khoản tăng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 130 tỷ đồng chủ yếu do tăng lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 22/03/2024 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./

**CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN  
ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu: Văn thư



**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 2023**



**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 2023**

<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 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 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.

#### 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
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 Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 7 tháng 12 năm 2023)
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 19 tháng 12 năm 2023)

#### 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 2023, 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 42. 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 2023, 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 2023 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 15 tháng 3 năm 2024



## **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 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính riêng này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 42.

### **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 kết luận 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.

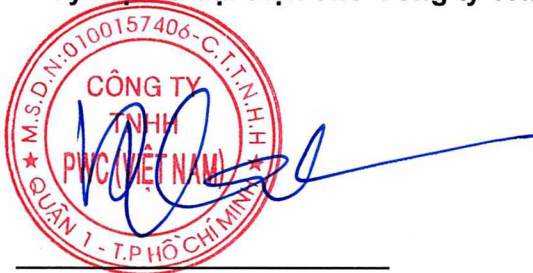
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



### 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 2023, 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:  
4701-2024-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM14579  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 VND	2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.483.533.812.555</b>	<b>2.083.762.383.304</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>270.689.269.941</b>	<b>41.895.826.789</b>
111	Tiền		50.689.269.941	41.895.826.789
112	Các khoản tương đương tiền		220.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.132.597.285.909</b>	<b>1.956.249.333.564</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.383.244.661	2.549.348.842
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.948.560.000	28.976.256.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.213.500.000.000	1.379.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	885.765.481.248	545.223.728.722
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>78.800.563.682</b>	<b>82.860.012.436</b>
141	Hàng tồn kho		78.800.563.682	82.860.012.436
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.446.693.023</b>	<b>2.757.210.515</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		343.900.280	19.882.475
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	13(a)	1.102.792.743	2.737.328.040
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.988.394.091.677</b>	<b>9.988.545.196.718</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.156.939.910</b>	<b>964.114.910</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.156.939.910	964.114.910
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>21.500.004</b>	<b>237.321.844</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	10	21.500.004	237.321.844
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.394.776.990)	(6.178.955.150)
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)
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>9.987.215.651.763</b>	<b>9.987.215.651.763</b>
251	Đầu tư vào công ty con		9.987.215.651.763	9.987.215.651.763
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>-</b>	<b>128.108.201</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn		-	128.108.201
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>12.471.927.904.232</b>	<b>12.072.307.580.022</b>

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 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	
			2023 VND	2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.857.990.866.155</b>	<b>2.177.979.694.813</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>568.707.266.155</b>	<b>546.925.194.813</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	1.747.815.049	3.755.791.300
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	61.879.429.386	65.368.650.677
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	332.645.526	44.273.401
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	37.117.752.987	37.681.626.619
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	54.592.759.050	55.238.597.671
320	Vay ngắn hạn	16(a)	333.352.000.000	333.352.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	79.684.864.157	51.484.255.145
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.289.283.600.000</b>	<b>1.631.054.500.000</b>
338	Vay dài hạn	16(b)	1.266.620.000.000	1.599.972.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18	22.107.600.000	30.526.500.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.613.937.038.077</b>	<b>9.894.327.885.209</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.613.937.038.077</b>	<b>9.894.327.885.209</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	7.993.119.710.000	7.168.299.950.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	1.338.891.660.260	1.311.891.660.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	350.417.037.350	295.269.354.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	931.508.630.467	1.118.866.920.599
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		269.692.721.259	925.097.260.858
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		661.815.909.208	193.769.659.741
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.471.927.904.232</b>	<b>12.072.307.580.022</b>



Trần Thúy Diễm  
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 VND	2022 VND
01	Doanh thu bán hàng	14.021.601.818	8.988.759.999
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	14.021.601.818	8.988.759.999
11	Giá vốn hàng bán	(13.772.850.500)	(9.107.396.364)
20	Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng	248.751.318	(118.636.365)
21	Doanh thu hoạt động tài chính	925.938.643.647	452.273.072.980
22	Chi phí tài chính	(217.419.240.440)	(188.110.067.587)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(217.005.831.349)	(187.147.340.314)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(49.235.940.744)	(50.559.882.269)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	659.532.213.781	213.484.486.759
31	Thu nhập khác	213.000	20.580.000
32	Chi phí khác	(3.732.215.833)	(2.307.018)
40	(Lỗ)/lợi nhuận khác	(3.732.002.833)	18.272.982
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	655.800.210.948	213.502.759.741
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(2.403.201.740)	-
52	Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	8.418.900.000	(19.733.100.000)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	661.815.909.208	193.769.659.741

  
Trần Thúy Diễm  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 42 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	
		2023 VND	2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	<b>655.800.210.948</b>	<b>213.502.759.741</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	10, 27 215.821.840	734.287.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23 (925.938.643.647)	(452.273.072.980)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	24 217.419.240.440	188.110.067.587
08	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(52.503.370.419)</b>	<b>(49.925.958.152)</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	2.472.941.153	(52.891.400.500)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	4.059.448.754	(5.475.149.275)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(6.268.073.129)	58.463.128.988
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(195.909.604)	332.427.599
14	Tiền lãi vay đã trả	(217.569.704.981)	(153.277.768.491)
15	Thuế TNDN đã nộp	13 (2.403.201.740)	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17 (49.006.147.328)	(59.936.102.477)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(321.414.017.294)</b>	<b>(262.710.822.308)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay	7 (1.636.000.000.000)	(945.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	7 1.802.000.000.000	1.089.500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(1.149.650.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	582.559.460.446	608.316.572.981
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>748.559.460.446</b>	<b>(396.833.427.019)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	20 135.000.000.000	230.400.000.000
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	16 -	800.000.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16 (333.352.000.000)	(348.676.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(198.352.000.000)</b>	<b>681.724.000.000</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>228.793.443.152</b>	<b>22.179.750.673</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	3 41.895.826.789	19.716.076.116
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>3 270.689.269.941</b>	<b>41.895.826.789</b>

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

*(Handwritten signature)*

Trần Thúy Diễm  
Người lập

*(Handwritten signature)*

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**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 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.

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 2023, Công ty có 22 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 23 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 14 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 15 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	2023		2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ 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	99,95	99,95	99,95	99,95
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	2023		2022	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh (iv)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	98,01	99,00
2	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
3	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	99,90	99,95
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	84,92	85,00
11	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	84,92	100,00
12	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới (i)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	-	-
13	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	-	-
14	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (iii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,90	98,90	99,90
15	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (iii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,70	99,90
16	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú (iv)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00
17	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (v)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

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

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 7A/2023/NQ\_HĐQT ngày 5 tháng 4 năm 2023, Công ty đã thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng góp vốn bằng quyền sử dụng đất của dự án tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức để thành lập Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2023/NQ\_HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2023, Công ty đã thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire nhận chuyển nhượng cổ phần chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Lộc Minh với tổng giá trị nhận chuyển nhượng là 350.000.000.000 Đồng.
- (iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ\_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu ("Nguyên Thu") và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh đồng ý giải thể Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh ("Liên Minh"). Việc giải thể Liên Minh đã hoàn thành vào ngày 28 tháng 7 năm 2023. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quá trình giải thể của Nguyên Thu vẫn đang được tiến hành.
- (iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2023/NQ\_HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Công ty đã thông qua chủ trương về việc Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang nhận chuyển nhượng phần vốn góp chiếm 99% vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh từ Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú và giải thể Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú theo quy định. Việc giải thể đã hoàn thành ngày 20 tháng 11 năm 2023.
- (v) Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2022/NQ\_HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2022. Việc giải thể hoàn thành ngày 14 tháng 4 năm 2023.

**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 soạn 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.



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng (tiếp theo)**

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 2023 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”).

**2.4 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 và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

**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 dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### 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.

### 2.8 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.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên doanh, liên kết được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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)****2.9 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 năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. 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 đến ngày tới hạn thu hồi.

**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 tài chính.

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

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

### 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 tài chính 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 tài chính.

### 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 tài chính 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 kết thúc năm tài chính 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.

### 2.17 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 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 Công ty tại thời điểm báo cáo.

### 2.18 Phân phối 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.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.18 Phân phối lợi nhuận (tiếp theo)**

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.

**2.19 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 trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó; và
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

**(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 tài chính, 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 tài chính chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay; phát hành trái phiếu và dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con.

**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.

**2.23 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 tài chính 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 tài chính 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 tài chính hay một năm tài chính 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****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.

**2.26 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 tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	2023 VND	2022 VND
Tiền mặt	2.126.575.356	2.921.901.588
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	48.562.694.585	38.973.925.201
Các khoản tương đương tiền (*)	220.000.000.000	-
	<u>270.689.269.941</u>	<u>41.895.826.789</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 2,7%/năm đến 3,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: không có).



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	2023			2022		
		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	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
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	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
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>9.987.215.651.763</u>		-

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

**5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khác	1.928.182.091	2.094.286.272
	<u>2.383.244.661</u>	<u>2.549.348.842</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	2.054.500.000	82.196.000
	<u>30.948.560.000</u>	<u>28.976.256.000</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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 30)	1.379.500.000.000	1.636.000.000.000	(1.802.000.000.000)	1.213.500.000.000

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 2022: 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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**

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	2.294.388.000	5.131.818.675
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	768.893.683.200	383.420.000.000
Lãi cho vay	111.094.000.000	153.188.499.999
	<u>885.765.481.248</u>	<u>545.223.728.722</u>

**(b) Dài hạn**

	2023 VND	2022 VND
Ký quỹ, ký cược	<u>1.156.939.910</u>	<u>964.114.910</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	78.800.563.682	82.860.012.436

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

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	31.668.886.860	36.109.497.799
Dự án Khang Điền Phước Long B	34.401.092.628	34.019.930.443
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>78.800.563.682</u>	<u>82.860.012.436</u>

**10 TSCĐ HỮU HÌNH**

	<b>Phương tiện vận tải VND</b>	<b>Thiết bị quản lý VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>5.530.300.000</u>	<u>885.976.994</u>	<u>6.416.276.994</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	5.387.515.830	791.439.320	<b>6.178.955.150</b>
Khấu hao trong năm	142.784.170	73.037.670	<b>215.821.840</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>5.530.300.000</u>	<u>864.476.990</u>	<u>6.394.776.990</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>142.784.170</u>	<u>94.537.674</u>	<u>237.321.844</u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>-</u>	<u>21.500.004</u>	<u>21.500.004</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 6.287.276.994 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 756.976.994 Đồng).

**11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Thái An	465.581.820	1.881.141.500
Công ty Cổ phần PHC Media	216.000.000	-
Khác	1.066.233.229	1.874.649.800
	<u>1.747.815.049</u>	<u>3.755.791.300</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

**12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba (*)	60.188.440.231	63.677.661.522
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>61.879.429.386</u>	<u>65.368.650.677</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 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 1.1.2023 VND	Số phải thu/ phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp/cần trừ trong năm VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
<b>a) Phải thu</b>				
Thuế GTGT	2.737.328.040	2.214.923.860	(3.849.459.157)	1.102.792.743
<b>b) Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	-	3.378.199.458	(3.378.199.458)	-
Thuế thu nhập cá nhân	44.273.401	4.667.824.077	(4.379.451.952)	332.645.526
Thuế TNDN	-	2.403.201.740	(2.403.201.740)	-
	44.273.401	10.449.225.275	(10.160.853.150)	332.645.526

**14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí lãi vay	37.117.752.987	37.681.626.619

**15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	2023 VND	2022 VND
Bên thứ ba	592.759.050	1.238.597.671
Bên liên quan (Thuyết minh 30(b))	54.000.000.000	54.000.000.000
	54.592.759.050	55.238.597.671

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

Mẫu số B 09 – DN

16 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (*)	333.352.000.000	-	(333.352.000.000)	333.352.000.000	333.352.000.000

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 31.12.2023 VND
Trái phiếu phát hành (**)	1.100.000.000.000	-	-	-	1.100.000.000.000
Vay ngân hàng (*)	499.972.000.000	-	-	(333.352.000.000)	166.620.000.000
	1.599.972.000.000	-	-	(333.352.000.000)	1.266.620.000.000

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
	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>						
Dài hạn	499.972.000.000	833.324.000.000	Từ 25/1/2024 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	333.352.000.000				
Vay dài hạn	166.620.000.000	499.972.000.000				
	<u>499.972.000.000</u>	<u>833.324.000.000</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
	31.12.2023 VND	31.12.2022 VND				
<b>Dài hạn</b>						
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	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>1.100.000.000.000</u>				

## 17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	51.484.255.145	27.247.167.922
Tăng trong năm (Thuyết minh 20):	77.206.756.340	84.173.189.700
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	55.147.683.000	60.123.707.000
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	22.059.073.340	24.049.482.700
Sử dụng trong năm	(49.006.147.328)	(59.936.102.477)
Số dư cuối năm	<u>79.684.864.157</u>	<u>51.484.255.145</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:

	2023 VND	2022 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(22.218.800.000)	(30.637.700.000)
	<u>(22.107.600.000)</u>	<u>(30.526.500.000)</u>

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

	2023 VND	2022 VND
Số dư đầu năm	(30.526.500.000)	(10.793.400.000)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 26)	8.418.900.000	(19.733.100.000)
Số dư cuối năm	<u>(22.107.600.000)</u>	<u>(30.526.500.000)</u>

**18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Thu nhập lãi cho vay dự thu	(22.218.800.000)	(30.637.700.000)

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 2023 và 2022 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:

<b>Năm phát sinh lỗ</b>	<b>Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế</b>	<b>Số lỗ phát sinh VND</b>	<b>Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND</b>	<b>Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND</b>
2021	Đã thanh tra thuế	57.097.672.845	-	57.097.672.845
2022	Đã thanh tra thuế	20.853.236.485	-	20.853.236.485
2023	Chưa thanh tra thuế	79.757.095.675	-	79.757.095.675
		<u>157.708.005.005</u>	<u>-</u>	<u>157.708.005.005</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**

	2023		2022	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	799.311.971	-	716.829.995	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	799.311.971	-	716.829.995	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	799.311.971	-	716.829.995	-

**(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần**

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	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
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000.000	108.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760.000	716.819.760.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	799.311.971	7.993.119.710.000	7.993.119.710.000

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	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	6.429.370.690.000	1.177.491.660.260	235.145.647.350	1.712.323.417.558	<b>9.554.331.415.168</b>
Vốn tăng trong năm	96.000.000.000	134.400.000.000	-	-	<b>230.400.000.000</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	193.769.659.741	<b>193.769.659.741</b>
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)	<b>(60.123.707.000)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17)	-	-	-	(24.049.482.700)	<b>(24.049.482.700)</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260.000	-	-	(642.929.260.000)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>7.168.299.950.000</b>	<b>1.311.891.660.260</b>	<b>295.269.354.350</b>	<b>1.118.866.920.599</b>	<b>9.894.327.885.209</b>
Vốn tăng trong năm (*)	108.000.000.000	27.000.000.000	-	-	<b>135.000.000.000</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	661.815.909.208	<b>661.815.909.208</b>
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	55.147.683.000	(55.147.683.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17) (**)	-	-	-	(55.147.683.000)	<b>(55.147.683.000)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17) (**)	-	-	-	(22.059.073.340)	<b>(22.059.073.340)</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	716.819.760.000	-	-	(716.819.760.000)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>7.993.119.710.000</b>	<b>1.338.891.660.260</b>	<b>350.417.037.350</b>	<b>931.508.630.467</b>	<b>10.613.937.038.077</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 12/2023/NQ\_HĐQT ngày 20 tháng 6 năm 2023, Công ty đã phát hành 71.681.976 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 10.800.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 12.500 Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 799.311.971 cổ phiếu. Vào ngày 19 tháng 10 năm 2023, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 30 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 7.168.299.950.000 Đồng lên 7.993.119.710.000 Đồng.

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

(\*\*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ\_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2023:

- Mức trích Quỹ đầu tư phát triển là 5% LNST của năm 2022.
- Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2022.
- Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2022.

**21 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	14.021.601.818	8.988.759.999

**22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	13.772.850.500	9.107.396.364

**23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	785.473.683.200	275.870.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	140.464.960.447	176.403.072.980
	<u>925.938.643.647</u>	<u>452.273.072.980</u>

**24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Lãi tiền vay	217.005.831.349	187.147.340.314
Chi phí phát hành trái phiếu	413.409.091	962.727.273
	<u>217.419.240.440</u>	<u>188.110.067.587</u>

**25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	26.538.135.656	26.009.898.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.834.907.768	17.043.495.450
Chi phí khấu hao TSCĐ	215.821.840	734.287.500
Khác	6.647.075.480	6.772.200.966
	<u>49.235.940.744</u>	<u>50.559.882.269</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:

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	655.800.210.948	213.502.759.741
Thuế tính ở thuế suất 20%	131.160.042.190	42.700.551.948
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(157.094.736.640)	(55.174.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	1.564.375.315	250.093.187
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	15.951.419.135	31.956.454.865
Dự phòng thiếu của năm trước	2.403.201.740	-
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN (*)	<u>(6.015.698.260)</u>	<u>19.733.100.000</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	2.403.201.740	-
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 18)	(8.418.900.000)	19.733.100.000
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN	<u>(6.015.698.260)</u>	<u>19.733.100.000</u>

(\*) (Thu nhập)/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 tài chính 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:

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Chi phí nhân viên	26.538.135.656	26.009.898.353
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.548.309.514	31.626.041.089
Chi phí khấu hao TSCĐ	215.821.840	734.287.500
Khác	6.647.075.480	6.772.200.966
	<u>58.949.342.490</u>	<u>65.142.427.908</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**

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	<u>716.819.760.000</u>	<u>642.929.260.000</u>



**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:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con
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 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
(đã hoàn tất việc giải thể vào ngày 14 tháng 4 năm 2023)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

**(a) Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong năm tài chính gồm:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	890.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	424.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	170.000.000.000	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	152.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	-	620.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	65.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	55.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	50.000.000.000
	<u>1.636.000.000.000</u>	<u>945.000.000.000</u>

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

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

	<b>2023</b> <b>VND</b>	<b>2022</b> <b>VND</b>
<b>ii) Thu hồi cho vay</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	890.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	620.000.000.000	92.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	105.000.000.000	100.000.000.000
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	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	4.000.000.000	141.500.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	386.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	199.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	-	150.000.000.000
	<u>1.802.000.000.000</u>	<u>1.089.500.000.000</u>
<b>iii) Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	100.997.500.002	93.779.500.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	20.330.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	9.068.666.667	6.306.666.666
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	6.270.000.000	17.258.333.334
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	2.688.333.333	10.551.666.666
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	557.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	58.666.667	8.292.666.669
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	24.287.666.667
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	11.558.666.666
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư	-	4.200.000.000
	<u>139.970.500.002</u>	<u>176.235.166.668</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
<b>iv) Thu lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	113.971.666.668	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	20.330.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	19.460.000.000	8.766.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	11.783.333.333	5.393.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	9.820.666.667	7.418.833.336
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	6.699.333.333	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	-	34.179.500.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	-	16.371.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyễn Thư	-	5.440.000.000
	<u>182.065.000.001</u>	<u>77.569.666.669</u>
<b>v) Góp vốn</b>		
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	-	800.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	-	349.650.000.000
	<u>-</u>	<u>1.149.650.000.000</u>
<b>vi) Lợi nhuận/cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	785.473.683.200	100.000.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	69.930.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	59.940.000.000
	<u>785.473.683.200</u>	<u>329.870.000.000</u>
<b>vii) Lợi nhuận hoàn trả</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	-	54.000.000.000

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

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

	2023 VND	2022 VND
<b>viii) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	212.500.000.000
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
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	59.940.000.000
	<u>400.000.000.000</u>	<u>530.579.000.000</u>

**ix) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt**

Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.765.045.700	3.166.199.700
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.698.379.028	3.099.533.028
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.477.125.048	1.716.495.048
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	1.403.963.908	1.696.291.380
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	2.100.000.000	2.450.000.000
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-	1.141.512.053
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.364.013.696	1.499.056.616
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.364.013.696	113.373.308
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.089.048.852	1.148.014.852
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>14.528.256.604</u>	<u>16.297.142.661</u>

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

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

	2023 VND	2022 VND
<b>i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	467.500.000.000	1.087.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	424.000.000.000	78.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	170.000.000.000	105.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	152.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	105.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	4.000.000.000
	1.213.500.000.000	1.379.500.000.000
	1.213.500.000.000	1.379.500.000.000
<b>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
<b>Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	485.473.683.200	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	16.500.000.000	16.500.000.000
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
	768.893.683.200	383.420.000.000
	768.893.683.200	383.420.000.000
<b>Phải thu từ lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	101.078.666.667	114.052.833.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	8.834.666.667	6.465.333.333
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	623.333.333	9.718.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	557.333.333	-
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
	111.094.000.000	153.188.499.999
	111.094.000.000	153.188.499.999

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

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

	2023 VND	2022 VND
<b>iii) Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 12)</b>		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	1.690.989.155	1.690.989.155
<b>iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	54.000.000.000	54.000.000.000

31 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	2023 VND	2022 VND
Dưới 1 năm	4.555.408.000	3.186.075.000
Từ 1 đến 5 năm	8.868.680.500	-
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	13.424.088.500	3.186.075.000

Báo cáo tài chính riêng đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2024.




Trần Thúy Diễm  
Người lập



Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



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