

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:

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 HỢP NHẤT  
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 HỢP NHẤT  
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 hợp nhất (Mẫu số B 01 – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	10

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

#### Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

#### Phê chuẩn Báo cáo Tài chính Hợp nhất

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm từ trang 5 đến trang 57. Báo cáo tài chính hợp nhất này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) được lập ngày 31 tháng 12 năm 2023, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 3 năm 2024. Báo cáo tài chính hợp nhất này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 57.

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

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

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

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

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

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



### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



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

Đoàn Trần Phương Thảo  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
4701-2024-006-1

Số hiệu báo cáo kiểm toán: HCM14580  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 3 năm 2024



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>24.736.915.318</b>	<b>20.505.858.919</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>3.729.624.705</b>	<b>2.752.826.623</b>
111	Tiền		1.486.806.200	713.600.971
112	Các khoản tương đương tiền		2.242.818.505	2.039.225.652
<b>120</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>8.524.398</b>	<b>42.897.715</b>
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(a)	8.524.398	42.897.715
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.830.746.868</b>	<b>5.207.980.581</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	72.779.241	405.136.203
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	636.308.683	2.584.156.330
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.121.658.944	2.218.688.048
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>		<b>18.786.885.579</b>	<b>12.453.290.901</b>
141	Hàng tồn kho	9	18.786.885.579	12.453.290.901
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>381.133.768</b>	<b>48.863.099</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	342.216.680	6.674.610
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	17(a)	34.475.666	41.272.476
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17(a)	4.441.422	916.013

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

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.743.804.598</b>	<b>1.033.391.733</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>75.923.859</b>	<b>73.352.869</b>
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	63.426.176	60.707.593
212	Trả trước cho người bán dài hạn		1.728.585	1.612.102
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	12.769.098	13.033.174
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.000.000)	(2.000.000)
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>81.327.029</b>	<b>81.055.428</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	11	81.327.029	81.055.428
222	Nguyên giá		176.814.963	167.877.896
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(95.487.934)	(86.822.468)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(339.700)	(339.700)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>130.878.739</b>	<b>101.993.708</b>
231	Nguyên giá		145.039.922	112.123.419
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.161.183)	(10.129.711)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>932.612.542</b>	<b>749.824.985</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	932.612.542	749.824.985
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>12.000.000</b>	<b>14.300.000</b>
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	14.000.000
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5(b)	12.000.000	300.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>511.062.429</b>	<b>12.864.743</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn		5.130.093	8.708.975
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	505.932.336	4.142.783
269	Lợi thế thương mại	14	-	12.985
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>26.480.719.916</b>	<b>21.539.250.652</b>

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

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

Mẫu số B 01 – DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 31 tháng 12 năm	
			2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.957.815.586</b>	<b>9.744.717.268</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.345.531.698</b>	<b>3.502.562.996</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	15	92.146.883	108.934.963
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	2.387.640.249	892.021.429
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17(b)	497.387.968	427.255.255
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	18	106.126.851	92.227.349
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		37.144	96.045
319	Phải trả ngắn hạn khác	19(a)	735.970.532	733.532.645
320	Vay ngắn hạn	20(a)	1.444.346.120	1.194.723.968
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	81.875.951	53.771.342
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>5.612.283.888</b>	<b>6.242.154.272</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn		3.677.513	3.844.363
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		14.173.165	12.438.417
337	Phải trả dài hạn khác	19(b)	33.087.983	31.888.685
338	Vay dài hạn	20(b)	4.901.499.893	5.576.290.560
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	658.020.331	615.788.248
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.825.003	1.903.999
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>15.522.904.330</b>	<b>11.794.533.384</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>15.522.904.330</b>	<b>11.794.533.384</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	7.993.119.710	7.168.299.950
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	1.338.891.660	1.311.891.660
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	352.249.171	297.101.488
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	3.766.498.965	2.780.172.037
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		3.050.825.131	1.677.218.370
421b	- LNST chưa phân phối của năm nay		715.673.834	1.102.953.667
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	2.072.144.824	237.068.249
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>26.480.719.916</b>	<b>21.539.250.652</b>

*Trần Thúy Diễm*

Trần Thúy Diễm  
Người lập

*Phạm Thị Thu Thủy*

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



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

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

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.166.305.461	2.973.585.022
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(78.534.784)	(61.621.819)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.087.770.677	2.911.963.203
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(501.132.984)	(1.452.443.758)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.586.637.693	1.459.519.445
21	Doanh thu hoạt động tài chính	49.704.916	17.711.841
22	Chi phí tài chính	(147.648.608)	(91.011.692)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	(9.345.992)
25	Chi phí bán hàng	(162.401.036)	(175.245.966)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(204.561.098)	(219.168.679)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.121.731.867	991.804.949
31	Thu nhập khác	68.671.743	490.534.767
32	Chi phí khác	(121.375.191)	(71.750.362)
40	(Lỗ)/Lợi nhuận khác	(52.703.448)	418.784.405
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.069.028.419	1.410.589.354
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(816.375.391)	(349.324.730)
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	476.846.998	20.982.120
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	729.500.026	1.082.246.744
	Phân bổ cho:		
61	Cổ đông của Công ty	715.673.834	1.102.953.667
62	Cổ đông không kiểm soát	13.826.192	(20.706.923)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26(a) 0,84	1,31
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26(b) 0,84	1,31




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

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm	
		2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>1.069.028.419</b>	<b>1.410.589.354</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ"), bất động sản đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ	(4.530.661)	(254.949.072)
03	Trích lập các khoản dự phòng	(78.996)	(596.457)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(49.704.916)	(17.711.841)
06	Chi phí lãi vay	31	9.345.992
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>1.014.713.846</b>	<b>1.146.677.976</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu	3.204.234.787	(997.241.693)
10	Tăng hàng tồn kho	(6.144.035.174)	(1.612.483.239)
11	Tăng các khoản phải trả	2.307.714.176	1.205.459.553
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	(331.963.188)	2.984.805
14	Tiền lãi vay đã trả	(739.644.645)	(496.390.580)
15	Thuế TNDN đã nộp	17	(805.127.814)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	21	(49.102.147)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.543.210.159)</b>	<b>(1.046.738.431)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(193.734.796)	(61.478.467)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(22.034.397)	-
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	44.707.714	26.502.285
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(254.183.267)	(778.571.585)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	3.190.249.246	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	48.422.256	17.042.947
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>2.813.426.756</b>	<b>(796.504.820)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của chủ sở hữu	135.000.000	230.750.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho chủ sở hữu	25	(3.250.000)
33	Tiền thu từ vay ngắn hạn, dài hạn	20	4.094.629.713
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(4.519.798.228)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(293.418.515)</b>	<b>3.230.692.944</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>976.798.082</b>	<b>1.387.449.693</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>4</b>	<b>2.752.826.623</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>3.729.624.705</b>

Các thông tin liên quan tới báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được trình bày tại Thuyết minh 38.

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
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 và các công ty con (“Nhóm công ty”) là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, tư vấn bất động sản.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty có 258 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 342 nhân viên).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty (tại ngày 31 tháng 12 năm 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/HN**

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	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 (Thuyết minh 3.2)	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 (Thuyết minh 3.2)	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 (Thuyết minh 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	84,92	100,00
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (Thuyết minh 3.1 và 3.2)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	-	-
13	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh (Thuyết minh 3.4)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	-	-
14	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (Thuyết minh 3.3)	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 (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,70	99,90
16	Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,00	99,00
17	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (Thuyết minh 3.3)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,80	99,90

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.5 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính*****Công ty con***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.6 Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

**2.8 Các khoản phải thu**

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

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

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

### 2.9 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

#### **Hàng tồn kho khác**

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

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

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

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

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

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

**2.10 Đầu tư tài chính**

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm 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.

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

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

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

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

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm 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)

### 2.11 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

#### *TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

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

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

#### *Thanh lý*

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

#### *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

### 2.12 Thuê hoạt động

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

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

### 2.13 Bất động sản đầu tư

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

#### *Khấu hao*

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

Cơ sở hạ tầng 25 – 50 năm

#### *Thanh lý*

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

### 2.14 Chi phí trả trước

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

### 2.15 Nợ phải trả

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

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

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

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

### **2.16 Vay**

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

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

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

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

### **2.17 Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm 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.

### **2.18 Dự phòng trợ cấp thôi việc**

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm 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.

### **2.19 Doanh thu chưa thực hiện**

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



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

### 2.20 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.21 Phân phối lợi nhuận

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

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

#### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

**2.22 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

**(b) Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

**(d) Thu nhập lãi**

Thu nhập lãi được ghi nhận 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
- Thu nhập được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

**2.23 Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

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

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

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

**2.25 Chi phí tài chính**

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

**2.26 Chi phí bán hàng**

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

**2.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của năm 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 hợp nhất và cơ sở tính thuế TNDN của các khoản mục này. Thuế TNDN hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế TNDN hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế TNDN tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế TNDN hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.29 Các bên liên quan**

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

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

**2.30 Báo cáo bộ phận**

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

**2.31 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về 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 hợp nhất của Nhóm công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH**

**3.1 Thành lập công ty con**

*Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (“Bình Trưng Mới”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 7A/2023/NQ\_HĐQT ngày 5 tháng 4 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất của dự án tại phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức để thành lập Bình Trưng Mới. Qua đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Bình Trưng Mới là 99,8%.

**3.2 Các giao dịch mua và chuyển nhượng nhưng không thay đổi quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu**

*Mua thêm sở hữu trong nhóm công ty con hiện hữu – Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên (“Phước Nguyên”) và Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên*

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2023, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua thêm 9.028.000 cổ phần của Phước Nguyên từ các cổ đông không kiểm soát với giá trị là 230.880.000 nghìn Đồng, tương đương với 14,8% vốn cổ phần của Phước Nguyên. Khoản lỗ 10.851.721 nghìn Đồng là chênh lệch giữa giá phí đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên (“Đoàn Nguyên”)*

Ngày 6 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã chuyển nhượng 49% vốn góp tại Đoàn Nguyên cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 1.515.149.246 nghìn Đồng. Khoản lãi 255.961.488 nghìn Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Bình Trưng Mới (“Bình Trưng Mới”)*

Ngày 27 tháng 7 năm 2023, Nhóm công ty đã chuyển nhượng 49% vốn góp tại Bình Trưng Mới cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá chuyển nhượng là 1.661.100.000 nghìn Đồng. Khoản lãi 874.717.526 nghìn Đồng là chênh lệch giữa tổng giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của tài sản thuần được ghi vào chỉ tiêu LNST chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh 24).

*Chuyển nhượng vốn góp trong Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh (“Không Gian Xanh”)*

Ngày 6 tháng 7 năm 2023, Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú chuyển nhượng 99% vốn góp tại Không Gian Xanh cho Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang. Qua đó, Nhóm Công ty tăng tỷ lệ sở hữu Không Gian Xanh từ 98,01% lên 99,00%.

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)**

**3.3 Giải thể công ty con**

*Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải (“Phú Hải”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 34/2022/NQ\_HĐQT ngày 23 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Phú Hải. Việc giải thể đã hoàn thành ngày 14 tháng 4 năm 2023.

*Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (“Nguyên Thu”) và Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh (“Liên Minh”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ\_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Nguyên Thu và 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.

*Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú (“Việt Hữu Phú”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2023/NQ\_HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Việt Hữu Phú. Việc giải thể đã hoàn thành ngày 20 tháng 11 năm 2023.

**3.4 Mua công ty con**

*Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh (“Lộc Minh”)*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2023/NQ\_HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Lộc Minh. Theo đó, ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã hoàn tất việc mua 99% lợi ích vốn chủ sở hữu của Lộc Minh với giá phí là 350.000.000 nghìn Đồng.

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

**3 HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)****3.4 Mua công ty con (tiếp theo)***Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh (“Lộc Minh”) (tiếp theo)***Giá trị hợp lý  
ghi nhận tại ngày mua  
Nghìn VND****Tài sản**

Tiền và các khoản tương đương tiền

151.696.733

Hàng tồn kho

239.672.800

Tài sản ngắn hạn khác

18.003

---

**391.387.536**

---

**Nợ phải trả**

Nợ ngắn hạn

831.948

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

17.289.528

---

**18.121.476**

---

**Tài sản thuần**

---

**373.266.060**

---

Lãi từ giao dịch mua rẻ (Thuyết minh 34)

(19.513.866)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 25)

(3.752.194)

Tổng giá phí

350.000.000

Khoản tiền thu được

(151.696.733)

**Tiền thuần chi ra**

---

**198.303.267**

---

Doanh thu và lãi thuần của Lộc Minh từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày mua lần lượt là 0 nghìn Đồng và 3.322.458 nghìn Đồng.



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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Tiền mặt	18.711.562	18.587.398
Tiền gửi ngân hàng	1.468.094.638	695.013.573
Các khoản tương đương tiền (*)	2.242.818.505	2.039.225.652
	<u>3.729.624.705</u>	<u>2.752.826.623</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 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 4,6%/năm đến 6,0%/năm).

**5 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN****(a) Ngắn hạn**

Đây là các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng đến dưới một năm và hưởng lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,05%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,2%/năm).

**(b) Dài hạn**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn bao gồm 120 chứng chỉ tiền gửi với mệnh giá 100.000 nghìn Đồng/chứng chỉ, kỳ hạn gốc 15 tháng và hưởng lãi suất 6,3%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn bao gồm 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 nghìn Đồng/trái phiếu và kỳ hạn gốc 10 năm. Lãi suất áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cộng 0,8%/năm.

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	72.779.241	405.136.203

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**(b) Dài hạn**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Phải thu từ bên thứ ba	63.426.176	60.707.593

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.000.000 nghìn Đồng.

**7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	460.740.580	2.319.400.006
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	101.700.291	44.547.101
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	-	175.000.000
Khác	73.867.812	45.209.223
	<u>636.308.683</u>	<u>2.584.156.330</u>

(\*) Khoản trả trước cho các hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các dự án của Nhóm công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Nhóm công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản trả trước ngắn hạn cho người bán nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**8 PHẢI THU KHÁC****(a) Ngắn hạn**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	1.081.354.087	2.175.000.000
Tạm ứng nhân viên	11.019.382	17.740.627
Thuế TNDN tạm nộp (**)	10.531.015	10.659.873
Khác	18.754.460	15.287.548
	<u>1.121.658.944</u>	<u>2.218.688.048</u>

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

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

**(b) Dài hạn**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Ký quỹ, ký cược	5.554.216	4.404.942
Khác	815.386	2.228.736
	<u>12.769.098</u>	<u>13.033.174</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

## 9 HÀNG TỒN KHO

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	18.786.457.488	12.452.321.135
Nguyên vật liệu	428.091	969.766
	<u>18.786.885.579</u>	<u>12.453.290.901</u>

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

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo	6.352.762.469	5.315.399.568
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông	3.380.912.183	3.257.921.179
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	3.157.292.866	125.040.169
Khang Phúc – Khu định cư Phong Phú 2 (**)	1.675.414.967	162.839.724
Khang Phúc – An Dương Vương	1.233.153.756	588.621.421
Bình Trưng Mới – Bình Trưng Đông	965.249.608	963.293.368
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	609.928.632	539.103.578
Thủy Sinh – Phú Hữu	120.663.867	412.531.519
Khác	1.291.079.140	1.087.570.609
	<u>18.786.457.488</u>	<u>12.452.321.135</u>

(\*\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 20).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 759.396.764 nghìn Đồng (năm 2022: 552.662.552 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa vào từng dự án cụ thể là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án đó của Nhóm công ty.

## 10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	239.173.080	5.069.275
Phí hoa hồng môi giới	83.050.067	-
Khác	19.993.533	1.605.335
	<u>342.216.680</u>	<u>6.674.610</u>

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

11 TSCĐ HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc Nghìn VND	Máy móc thiết bị Nghìn VND	Phương tiện vận tải Nghìn VND	Thiết bị quản lý Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
<b>Nguyên giá</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	51.486.142	87.456.506	25.408.387	3.526.861	<b>167.877.896</b>
Mua trong năm	294.317	-	10.401.624	83.627	<b>10.779.568</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(80.909)	(1.761.592)	-	<b>(1.842.501)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>51.780.459</u>	<u>87.375.597</u>	<u>34.048.419</u>	<u>3.610.488</u>	<u><b>176.814.963</b></u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	18.508.124	43.698.374	21.419.889	3.196.081	<b>86.822.468</b>
Khấu hao trong năm	4.557.619	2.405.200	3.006.715	271.591	<b>10.241.125</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	(20.176)	(1.555.483)	-	<b>(1.575.659)</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>23.065.743</u>	<u>46.083.398</u>	<u>22.871.121</u>	<u>3.467.672</u>	<u><b>95.487.934</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	<u>32.978.018</u>	<u>43.758.132</u>	<u>3.988.498</u>	<u>330.780</u>	<u><b>81.055.428</b></u>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u><u>28.714.716</u></u>	<u><u>41.292.199</u></u>	<u><u>11.177.298</u></u>	<u><u>142.816</u></u>	<u><u><b>81.327.029</b></u></u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 56.705.961 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 40.621.727 nghìn Đồng).

**12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSDT”)**

**Cơ sở hạ tầng  
Nghìn VND**

**Nguyên giá**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	112.123.419
Chuyển từ hàng tồn kho	50.113.296
Tăng trong năm	1.797.684
Thanh lý, nhượng bán	(2.553.235)
Khác	(16.441.242)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>145.039.922</u>

**Khấu hao lũy kế**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	10.129.711
Khấu hao trong năm	4.729.095
Thanh lý, nhượng bán	(697.623)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>14.161.183</u>

**Giá trị còn lại**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	101.993.708
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u><u>130.878.739</u></u>

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, giá trị hợp lý của BĐSĐT chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức. Tuy nhiên, dựa trên khả năng cho thuê của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc của Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của BĐSĐT lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 7.252.878 nghìn Đồng (năm 2022: 10.817.792 nghìn Đồng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm công ty không có bất động sản đầu tư nào đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng.

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	931.175.915	746.815.067
Khác	1.436.627	3.009.918
	<u>932.612.542</u>	<u>749.824.985</u>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 20).

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Số dư đầu năm	749.824.985	751.368.193
Tăng trong năm	182.787.557	46.748.744
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	-	(48.291.952)
Số dư cuối năm	<u>932.612.542</u>	<u>749.824.985</u>

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 26.875.742 nghìn Đồng (năm 2022: 37.363.451 nghìn Đồng). Mức lãi suất được sử dụng để xác định số tiền chi phí lãi vay được vốn hóa là mức lãi suất thực tế phát sinh từ các khoản vay nhằm mục đích phát triển dự án này của Nhóm công ty.

**14 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

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

	<b>Lợi thế thương mại</b>
	<b>Nghìn VND</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	
và ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>34.008.874</u>
<b>Giá trị phân bổ lũy kế</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	33.995.889
Phân bổ trong năm	12.985
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>34.008.874</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	12.985
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u><u>-</u></u>

**15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	22.627.642	36.040.506
Khác	69.519.241	72.894.457
	<u>92.146.883</u>	<u>108.934.963</u>

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

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	2.367.314.712	880.600.429
Khác	3.723.360	11.421.000
Bên liên quan (Thuyết minh 39(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	16.602.177	-
	<u>2.387.640.249</u>	<u>892.021.429</u>

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



## 17 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 Nghìn VND	Số phải thu/phải nộp trong năm Nghìn VND	Số đã thực nộp trong năm Nghìn VND	Số đã cân trừ/phân loại lại trong năm Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2023 Nghìn VND
<b>a) Phải thu</b>					
Thuế GTGT được khấu trừ	41.272.476	52.116.084	-	(58.912.894)	34.475.666
Thuế TNDN – hiện hành	702.283	-	-	3.576.231	4.278.514
Thuế thu nhập cá nhân	213.730	-	-	(50.822)	162.908
	<u>42.188.489</u>	<u>52.116.084</u>	<u>-</u>	<u>(55.387.485)</u>	<u>38.917.088</u>
<b>b) Phải nộp</b>					
Thuế TNDN – hiện hành	353.071.582	816.375.391	(805.127.814)	3.576.231	367.895.390
Thuế GTGT hàng bán	72.614.812	311.347.576	(197.460.781)	(58.912.894)	127.588.713
Thuế thu nhập cá nhân	1.561.294	13.428.479	(13.049.599)	(50.822)	1.889.352
Thuế sử dụng đất	-	11.603.124	(11.603.124)	-	-
Thuế khác	7.567	9.249.833	(9.242.887)	-	14.513
	<u>427.255.255</u>	<u>1.162.004.403</u>	<u>(1.036.484.205)</u>	<u>(55.387.485)</u>	<u>497.387.968</u>

**18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Chi phí lãi vay	96.236.745	76.652.297
Khác	9.890.106	15.575.052
	<u>106.126.851</u>	<u>92.227.349</u>

**19 PHẢI TRẢ KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Hợp đồng Nguyên tắc hợp tác đầu tư (i)	405.957.069	362.000.000
Quỹ bảo trì	248.555.077	264.895.575
Nhận ký quỹ, ký cược	38.772.317	32.150.614
Khác	42.686.069	74.486.456
	<u>735.970.532</u>	<u>733.532.645</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Phải trả đền bù đất (ii)	8.613.640	8.613.640
Nhận ký quỹ, ký cược	1.895.924	2.750.652
Khác	22.578.419	20.524.393
	<u>33.087.983</u>	<u>31.888.685</u>

(i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng với số tiền lần lượt là 252.000.000 nghìn Đồng và 110.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng Nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu nhà ở và công trình công cộng quy mô 164.226 m<sup>2</sup> tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm công ty đã thanh lý các Hợp đồng Nguyên tắc này với tổng giá trị thanh lý là 405.957.069 nghìn Đồng, trong đó bao gồm chi phí thanh lý hợp đồng là 43.957.069 nghìn Đồng.

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

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2023 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2023 Nghìn VND
Vay ngắn hạn (*)	198.400.000	1.454.649.669	(585.805.549)	-	1.067.244.120
Vay dài hạn đến hạn trả (**)	937.823.968	-	(937.823.968)	377.102.000	377.102.000
Vay từ các cá nhân	58.500.000	-	(58.500.000)	-	-
	<u>1.194.723.968</u>	<u>1.454.649.669</u>	<u>(1.582.129.517)</u>	<u>377.102.000</u>	<u>1.444.346.120</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2023 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 31.12.2023 Nghìn VND
Vay ngân hàng (**)	4.476.290.560	2.639.980.044	(2.937.668.711)	(377.102.000)	3.801.499.893
Trái phiếu phát hành (***)	1.100.000.000	-	-	-	1.100.000.000
	<u>5.576.290.560</u>	<u>2.639.980.044</u>	<u>(2.937.668.711)</u>	<u>(377.102.000)</u>	<u>4.901.499.893</u>

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**20 VAY (tiếp theo)**

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2023 Nghìn VND	31.12.2022 Nghìn VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội</b>						
Khoản vay 1	1.067.244.120	-	17/10/2024	Tài trợ dự án tại Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh	10,50	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>						
Khoản vay 1	-	198.400.000	20/7/2023	Đầu tư góp vốn	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ 4,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
	<u>1.067.244.120</u>	<u>198.400.000</u>				

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2023 Nghìn VND	31.12.2022 Nghìn VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>						
Khoản vay 1	1.695.313.044		Từ 5/4/2026 - đến 24/4/2030	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,7%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường Bình Trưng Đông và phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	994.899.849	994.899.849	Từ 25/3/2026 đến 24/3/2029	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng, Khu nhà ở Bình Hưng 11A và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng lãi cuối kỳ + biên độ 5,1%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 3	944.667.000		Từ 25/5/2026 - đến 31/5/2030	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2023 Nghìn VND	31.12.2022 Nghìn VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4 (tiếp theo)</b>						
Khoản vay 4	499.972.000	833.324.000	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
Khoản vay 5	43.750.000	218.750.000	9/3/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 6	-	1.153.650.000	28/9/2026	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,23%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 7	-	95.570.000	Từ 25/3/2023 đến 25/6/2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 4,3%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

20 VAY (tiếp theo)

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	31.12.2023 Nghìn VND	31.12.2022 Nghìn VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 11</b>						
Khoản vay 1	-	667.803.936	Từ 25/1/2023 đến 23/12/2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	-	450.385.000	Từ 26/3/2024 đến 26/5/2026	Tài trợ dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh</b>						
Khoản vay 1	-	999.731.743	Từ 25/8/2025 đến 20/6/2029	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án thành phần thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.178.601.893</b>	<b>5.414.114.528</b>				
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	377.102.000	937.823.968				
Vay dài hạn	3.801.499.893	4.476.290.560				
	<b>4.178.601.893</b>	<b>5.414.114.528</b>				

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

**Mẫu số B 09 – DN/HN**

**20 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 Nghìn VND	31.12.2022 Nghìn VND				
<b>Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá</b>						
<b>Dài hạn</b>						
KDHH2125001	300.000.000	300.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000	800.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>1.100.000.000</u>	<u>1.100.000.000</u>				



**21 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Số dư đầu năm	53.771.342	29.608.505
Tăng trong năm (Thuyết minh 24):	77.206.756	84.173.189
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	55.147.683	60.123.707
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	22.059.073	24.049.482
Sử dụng trong năm	(49.102.147)	(60.010.352)
	<u>81.875.951</u>	<u>53.771.342</u>

**22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI**

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	505.932.336	4.142.783
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(658.020.331)	(615.788.248)
	<u>(152.087.995)</u>	<u>(611.645.465)</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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Số dư đầu năm	(611.645.465)	(91.490.395)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 35)	476.846.998	20.982.120
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(17.289.528)	(541.137.190)
	<u>(152.087.995)</u>	<u>(611.645.465)</u>

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	-
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	-
Chi phí phải trả	9.814.997	4.646.008
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	362.188	377.987
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.178.473)	(1.281.212)
	<u>505.932.336</u>	<u>4.142.783</u>

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(593.803.808)	(559.206.718)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(39.038.388)	(23.499.316)
Thu nhập lãi vay dự thu	(26.356.608)	(34.363.426)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.178.473	1.281.212
	<u>(658.020.331)</u>	<u>(615.788.248)</u>

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 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 hợp nhất. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 420.679.233 nghìn Đồng có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 531.118.864 nghìn Đồng). Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản tính thuế vì khả năng Nhóm công ty có thu nhập chịu thuế trong tương lai để bù trừ với những khoản lỗ tính thuế này được đánh giá là không chắc chắn.

**23 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 Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	642.937.069	6.429.370.690	<b>6.429.370.690</b>
Cổ phiếu mới phát hành	9.600.000	96.000.000	<b>96.000.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	64.292.926	642.929.260	<b>642.929.260</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	716.829.995	7.168.299.950	<b>7.168.299.950</b>
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000	<b>108.000.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760	<b>716.819.760</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	799.311.971	7.993.119.710	<b>7.993.119.710</b>

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10 nghìn Đồng.

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

Mẫu số B 09 – DN/HN

24 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu Nghìn VND	Thặng dư vốn cổ phần Nghìn VND	Quỹ đầu tư phát triển Nghìn VND	LNST chưa phân phối Nghìn VND	Tổng cộng Nghìn VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2022	6.429.370.690	1.177.491.660	236.977.781	2.341.800.132	<b>10.185.640.263</b>
Vốn tăng trong năm	96.000.000	134.400.000	-	-	<b>230.400.000</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.102.953.667	<b>1.102.953.667</b>
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	60.123.707	(60.123.707)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21)	-	-	-	(60.123.707)	<b>(60.123.707)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21)	-	-	-	(24.049.482)	<b>(24.049.482)</b>
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	122.644.394	<b>122.644.394</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	642.929.260	-	-	(642.929.260)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>7.168.299.950</b>	<b>1.311.891.660</b>	<b>297.101.488</b>	<b>2.780.172.037</b>	<b>11.557.465.135</b>
Vốn tăng trong năm (*)	108.000.000	27.000.000	-	-	<b>135.000.000</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	715.673.834	<b>715.673.834</b>
Trích lập quỹ đầu tư phát triển (**)	-	-	55.147.683	(55.147.683)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 21) (**)	-	-	-	(55.147.683)	<b>(55.147.683)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 21) (**)	-	-	-	(22.059.073)	<b>(22.059.073)</b>
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh 3.2)	-	-	-	(10.851.721)	<b>(10.851.721)</b>
Chuyển nhượng một phần lợi ích trong công ty con không mất kiểm soát (Thuyết minh 3.2)	-	-	-	1.130.679.014	<b>1.130.679.014</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	716.819.760	-	-	(716.819.760)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>7.993.119.710</b>	<b>1.338.891.660</b>	<b>352.249.171</b>	<b>3.766.498.965</b>	<b>13.450.759.506</b>

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

- (\*) 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 nghìn 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 12,5 nghìn 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 nghìn Đồng lên 7.993.119.710 nghìn Đồng.
- (\*\*) Theo Nghị quyết số 01/2023/NQ\_DHĐCĐ 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.

**25 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.274.620.000	278.529.444
LNST chưa phân phối	(202.475.594)	(41.461.613)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	<u>2.072.144.824</u>	<u>237.068.249</u>

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Số dư đầu năm	237.068.249	35.564.627
Vốn tăng trong năm	-	350.000
Vốn giảm trong năm	(3.250.000)	(100.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh 3.4)	3.752.194	593.321.031
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ mua công ty con</i>	3.000.000	244.366.000
<i>Tăng do hợp nhất kinh doanh</i>	752.194	348.955.031
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	1.825.541.953	(370.644.394)
Cổ tức chi trả trong năm	(4.793.764)	(716.092)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm	13.826.192	(20.706.923)
Số dư cuối năm	<u>2.072.144.824</u>	<u>237.068.249</u>

**26 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

**(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	2023	2022 (**)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	715.673.834	1.102.953.667
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(35.783.692)	(55.147.683)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(14.313.477)	(22.059.073)
	<u>665.576.665</u>	<u>1.025.746.911</u>
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	<u>665.576.665</u>	<u>1.025.746.911</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>790.760.738</u>	<u>783.093.889</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>0,84</u>	<u>1,31</u>

(\*) Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2022 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 26 tháng 4 năm 2023.

(\*\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 17 tháng 10 năm 2023. Chi tiết như sau:

	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2022</b>		
	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	1.025.746.911	-	1.025.746.911
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	711.411.913	71.681.976	783.093.889
	<u>1,44</u>		<u>1,31</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>1,44</u>		<u>1,31</u>

**(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

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

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Vàng	409.028	310.838

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
<b>Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	2.104.805.472	2.913.246.771
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	47.196.919	57.698.958
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	14.303.070	2.639.293
	<u>2.166.305.461</u>	<u>2.973.585.022</u>
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(77.080.304)	(54.246.665)
Chiết khấu thương mại	(1.454.480)	(7.375.154)
	<u>(78.534.784)</u>	<u>(61.621.819)</u>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	2.032.302.109	2.851.624.952
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	47.196.919	57.698.958
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	8.271.649	2.639.293
	<u>2.087.770.677</u>	<u>2.911.963.203</u>

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

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	450.386.924	1.397.389.385
Giá vốn dịch vụ cung cấp	43.250.033	53.938.386
Giá vốn hoạt động cho thuê	7.496.027	1.115.987
	<u>501.132.984</u>	<u>1.452.443.758</u>

**30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Lãi tiền gửi	47.704.916	16.618.352
Khác	2.000.000	1.093.489
	<u>49.704.916</u>	<u>17.711.841</u>

**31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Chiết khấu thanh toán	147.186.146	80.689.691
Lãi vay	-	9.345.992
Khác	462.462	976.009
	<u>147.648.608</u>	<u>91.011.692</u>

**32 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Chi phí hỗ trợ khách hàng	117.943.858	71.380.953
Phí hoa hồng môi giới	17.504.430	73.997.370
Chi phí nhân viên	7.189.853	9.231.085
Chi phí quảng cáo	4.593.759	19.746.379
Chi phí khác	15.169.136	890.179
	<u>162.401.036</u>	<u>175.245.966</u>



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

Mẫu số B 09 – DN/HN

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
Chi phí nhân viên	97.323.512	112.042.401
Chi phí dịch vụ mua ngoài	84.846.526	79.949.992
Chi phí khác	22.391.060	27.176.286
	<u>204.561.098</u>	<u>219.168.679</u>

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Dịch vụ quản lý	29.055.976	33.389.141
Bồi thường chấm dứt hợp đồng	17.348.883	166.997.008
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	19.513.866	269.307.603
Khác	2.753.018	20.841.015
	<u>68.671.743</u>	<u>490.534.767</u>
<b>Chi phí khác</b>		
Thanh lý hợp đồng	52.120.569	-
Dịch vụ quản lý	51.853.483	67.058.885
Khác	17.401.139	4.691.477
	<u>121.375.191</u>	<u>71.750.362</u>

(\*) Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư vào Lộc Minh (Thuyết minh 3.4).

**35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)**

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

	<b>2023</b> <b>Nghìn VND</b>	<b>2022</b> <b>Nghìn VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.069.028.419	1.410.589.354
Thuế tính ở thuế suất 20%	213.805.684	282.117.871
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	-	(218.698)
Thu nhập chịu thuế khác	-	10.763.424
Chi phí không được khấu trừ	12.187.944	47.901.950
Chi phí lãi vay được khấu trừ theo Nghị định 132/2020/TT-BTC được chuyển qua từ các năm trước	(28.747.710)	-
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	37.248.902	46.047.326
Thu nhập từ thoái vốn công ty con	87.491.551	-
Dự phòng thừa của các năm trước	(3.321.968)	(4.575.309)
Điều chỉnh hợp nhất khác	20.863.990	(53.693.954)
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>339.528.393</u>	<u>328.342.610</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	816.375.391	349.324.730
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(476.846.998)	(20.982.120)
Chi phí thuế TNDN	<u><u>339.528.393</u></u>	<u><u>328.342.610</u></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.

**36 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 Nhóm 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> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	6.768.274.097	6.106.298.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	275.634.633	300.129.067
Chi phí nhân viên	104.513.365	121.273.486
Chi phí khấu hao TSCĐ và lợi thế thương mại phân bổ	14.983.205	14.358.531
Khác	38.284.496	25.330.395
	<u>7.201.689.796</u>	<u>6.567.389.952</u>

**37 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

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

	<b>2023</b> Nghìn VND	<b>2022</b> Nghìn VND
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	<u>716.819.760</u>	<u>642.929.260</u>

**39 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****(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:

		2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>(i) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>			
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	2.765.046	3.166.200
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	2.698.379	3.099.533
	Thành viên HĐQT kiêm		
Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	1.477.125	1.716.495
	Phó Tổng Giám đốc		
Bà Nguyễn Thùy Trang	(đã từ nhiệm)	1.403.964	1.696.291
	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Trương Minh Duy	(đã từ nhiệm)	2.100.000	2.450.000
	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Bùi Quang Huy	(đã từ nhiệm)	-	1.141.512
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	1.364.014	1.499.057
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.364.014	113.373
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	1.089.049	1.148.015
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	133.333	133.333
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	66.667	66.667
		<u>14.528.258</u>	<u>16.297.143</u>

**(ii) Nhận ứng trước từ khách hàng**

Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	18.009.760	-
---	------------	---

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

	2023 Nghìn VND	2022 Nghìn VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 16)</b>		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	<u>16.602.177</u>	<u>-</u>

**40 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

*Nhóm công ty là bên đi thuê*

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Nghìn VND</b>	<b>Nghìn VND</b>
Dưới 1 năm	32.731.116	27.398.196
Từ 1 đến 5 năm	61.938.865	1.115.484
<b>Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu</b>	<b>94.669.981</b>	<b>28.513.680</b>

Báo cáo tài chính hợp nhất 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