

Số: 79/2025/CV-KĐ
No: 79/2025/CV-KĐ

Tp.HCM, ngày 29 tháng 8 năm 2025
Ho Chi Minh City, 29 August 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN
INFORMATION DISCLOSUR

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ The State Securities Commission
To: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Ho Chi Minh Stock Exchange

1. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền
Name of organization : Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company
- Mã chứng khoán : KDH
Stock Code : KDH
- Địa chỉ : Phòng 1 & 2, Lầu 11 SaiGon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
Address : Room 1 & 2, Floor 11th SaiGon Centre, 67 Le Loi, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City
- Điện thoại/Tel : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
- Email : info@khangdien.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2025 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Khang Dien House Trading and Investment Joint Stock Company (“the Company”) would like to explain the variance of profit after tax for the first six-months of 2025 compared to the same period of last year as follows:

Ngàn VND/VND'000

Stt/No	Chỉ tiêu/Item	For first the six-months of 2025	For first the six-months of 2024	Chênh lệch /Variance (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	887.920.769	248.413.829	257,4%
	Profit after tax (Separate financial statements)	887,920,769	248,413,829	257.4%

Nguyên nhân:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho 6 tháng đầu năm 2025 tăng 257,4% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu hoạt động tài chính với giá trị là 592 tỷ đồng cùng với khoản giảm chi phí tài chính với giá trị là 51 tỷ đồng.

Profit after tax on the separate financial statements for first the six-months of 2025 increased by 257.4% compared to the same period of last year was mainly due to an increase in financial income amounting to VND 592 billion together with a decrease in financial expense with an amount of VND 51 billion.



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn: <https://www.khangdien.com.vn/>.

This information was published on the company's website on 29/08/2025, as in the link: <https://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/ *We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law./*

CTCP ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN
KHANG DIEN HOUSE TRADING AND INVESTMENT
JOINT STOCK COMPANY

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

LEGAL REPRESENTATIVE

CÔNG TÔNG GIÁM ĐỐC

Chief Executive Officer

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu: Văn thư



VƯƠNG VĂN MINH



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025**

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

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

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Giấy chứng nhận

đăng ký kinh doanh

Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 34 ngày 6 tháng 8 năm 2025.

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 Lê Thị Thùy Trang	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

Người đại diện theo pháp luật

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

Trụ sở chính

Phòng 1 & 2, Lầu 11 Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PwC (Việt Nam)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Phê chuẩn Báo cáo Tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 41. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 6 năm 2025, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 28 tháng 8 năm 2025. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu, từ trang 5 đến trang 41.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này căn cứ vào kết quả soát xét. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM17383
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.630.619.889.834	4.111.133.571.561
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	3	201.552.085.452	800.359.521.720
111	Tiền		57.552.085.452	131.359.521.720
112	Các khoản tương đương tiền		144.000.000.000	669.000.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		4.391.507.545.047	3.247.241.852.947
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.858.216.609	2.285.005.607
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.949.047.056	30.673.732.623
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	3.679.000.000.000	2.242.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	681.700.281.382	971.783.114.717
140	Hàng tồn kho		35.225.479.327	61.634.852.939
141	Hàng tồn kho	9	35.225.479.327	61.634.852.939
150	Tài sản ngắn hạn khác		2.334.780.008	1.897.343.955
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		283.952.732	467.848.996
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	13(a)	2.050.827.276	1.429.494.959
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		12.261.271.476.458	12.262.354.831.516
210	Các khoản phải thu dài hạn		1.207.089.410	1.207.089.410
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.207.089.410	1.207.089.410
220	Tài sản cố định		-	-
221	Tài sản cố định hữu hình	10	-	-
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.416.276.994)	(6.416.276.994)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
250	Đầu tư tài chính dài hạn	4	12.259.953.187.048	12.261.036.542.106
251	Đầu tư vào công ty con		12.289.307.401.763	12.289.307.401.763
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(29.354.214.715)	(28.270.859.657)
260	Tài sản dài hạn khác		111.200.000	111.200.000
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	18	111.200.000	111.200.000
270	TỔNG TÀI SẢN		16.891.891.366.292	16.373.488.403.077

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		979.974.412.157	1.292.763.268.537
310	Nợ ngắn hạn		979.418.412.157	1.292.207.268.537
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	3.002.630.593	3.721.467.206
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	17.332.075.054	45.650.615.592
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	209.941.567	350.768.058
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	33.928.767.123	36.164.383.562
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	54.985.141.715	55.192.759.050
320	Vay ngắn hạn	16(a)	800.000.000.000	1.100.000.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	69.959.856.105	51.127.275.069
330	Nợ dài hạn		556.000.000	556.000.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		15.911.916.954.135	15.080.725.134.540
410	Vốn chủ sở hữu		15.911.916.954.135	15.080.725.134.540
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	10.111.425.650.000	10.111.425.650.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	3.313.574.244.260	3.313.574.244.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	350.417.037.350	350.417.037.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	2.136.500.022.525	1.305.308.202.930
421a	- LNST chưa phân phối/(lỗ sau thuế) lũy kế của các năm trước		1.248.579.253.850	(27.977.038.213)
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ/năm báo cáo		887.920.768.675	1.333.285.241.143
440	TỔNG NGUỒN VỐN		16.891.891.366.292	16.373.488.403.077


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
01	Doanh thu bán hàng	31.964.995.902	9.645.489.090
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	31.964.995.902	9.645.489.090
11	Giá vốn hàng bán	(31.149.024.511)	(9.480.839.644)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	815.971.391	164.649.446
21	Doanh thu hoạt động tài chính	974.012.652.987	381.784.838.189
22	Chi phí tài chính	(64.276.165.535)	(115.518.877.021)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(63.192.810.477)	(87.516.650.712)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(22.624.988.594)	(18.016.781.382)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	887.927.470.249	248.413.829.232
31	Thu nhập khác	1.001.846	-
32	Chi phí khác	(7.703.420)	-
40	Lỗ khác	(6.701.574)	-
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	887.920.768.675	248.413.829.232
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	-
52	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	887.920.768.675	248.413.829.232

Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập

Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 8 năm 2025



Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	887.920.768.675	248.413.829.232
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	10, 27	-
03	Các khoản dự phòng	24	21.500.004
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	23	1.083.355.058
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	24	27.942.226.309
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động		(381.784.838.189)
09	Giảm các khoản phải thu		63.192.810.477
10	Giảm hàng tồn kho		87.576.650.712
11	Giảm các khoản phải trả		(21.815.718.777)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		(17.830.631.932)
14	Tiền lãi vay đã trả		1.550.142.248
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	900.304.859
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		26.409.373.612
		(126.382.922.590)	6.122.585.279
			(29.385.820.977)
			(76.848.343)
			(72.202.794)
			(88.911.169.726)
			(58.814.462.394)
			(158.682.425.051)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay	7	(2.043.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay	7	(400.000.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia		607.000.000.000
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		50.000.000.000
		1.264.075.486.322	
		(172.424.513.678)	520.790.223.526
			170.790.223.526
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16	(300.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(166.676.000.000)
		(300.000.000.000)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(166.676.000.000)
		(598.807.436.268)	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3	(154.568.201.525)
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		800.359.521.720
			270.689.269.941
			-
			-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	201.552.085.452
			116.121.068.416


Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập


Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng


Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Ngày 28 tháng 8 năm 2025

Các thuyết minh từ trang 9 đến trang 41 là một phần cấu thành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
CHO KỲ KẾ TOÁN 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025**

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 34 ngày 6 tháng 8 năm 2025.

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

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh nhà ở; cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở; nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc 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, công nghiệp; tư vấn bất động sản.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 25 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 27 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 12 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 11 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 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 09a – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2025		31.12.2024	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
Công ty con sở hữu trực tiếp							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	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 Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
13	Công ty Cổ phần Vi La (i)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	99,47	99,47

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2025		31.12.2024	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
	Công ty con sở hữu gián tiếp						
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
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 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
6	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
7	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
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
9	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,85	51,00	50,85	51,00
10	Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	50,95	51,00	50,95	51,00
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	99,00	98,90	99,00

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La"). Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành ngày 3 tháng 2 năm 2025.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

2.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Ngoài ra, Công ty cũng đã soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, các công ty con là những công ty mà Nhóm công ty kiểm soát các chính sách hoạt động và tài chính, đã được hợp nhất đầy đủ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

2.2 Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

2.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.4 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 và tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá ba tháng.

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

2.5 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa; và các khoản phải thu khác không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

2.6 Hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của bất động sản trong kỳ kế toán 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 ước tính cần thiết cho việc bán hàng.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.7 Đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm năng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

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

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được lập vào cuối kỳ kế toán khi có sự giảm giá trị của các khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con được tính dựa trên khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

2.8 Cho vay

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

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất ước tính có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong kỳ kế toán. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.9 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 kỳ kế toán.

Khấu hao

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

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

Thanh lý

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

2.10 Thuê hoạt động

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

2.11 Chi phí trả trước

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

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

2.12 Nợ phải trả

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

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

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

2.13 Vay

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

Trái phiếu phát hành được ghi nhận theo giá phát hành.

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

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đối với hoạt động xây dựng hoặc hình thành bất kỳ tài sản đủ tiêu chuẩn sẽ được vốn hóa trong thời gian mà các tài sản này được hoàn thành và chuẩn bị đưa vào sử dụng. Chi phí đi vay khác được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

2.14 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

2.15 Dự phòng trợ cấp thôi việc

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ kế toán 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 kỳ kế toán này.

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.16 Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

2.17 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng của kỳ kế toán dựa vào ngày chốt danh sách cổ đông theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị sau khi phương án chi trả cổ tức được thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông.

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

Công ty trích lập các quỹ sau:

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.18 Ghi nhận doanh thu****(a) Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

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

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

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

(b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

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

2.19 Giá vốn hàng bán

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.20 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm chi phí lãi vay, chi phí phát sinh từ hoạt động đi vay, phát hành trái phiếu và dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con.

2.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.22 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán hay một kỳ kế toán khác.

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

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.

2.23 Các bên liên quan

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

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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.24 Báo cáo bộ phận**

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

2.25 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Tiền mặt	2.400.978.775	1.603.464.631
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.151.106.677	129.756.057.089
Các khoản tương đương tiền (*)	144.000.000.000	669.000.000.000
	<u>201.552.085.452</u>	<u>800.359.521.720</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 4,3%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,2%/năm đến 4,6%/năm).

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

Mẫu số B 09a – DN

4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

STT	Tên công ty	Tại ngày 30.6.2025			Tại ngày 31.12.2024		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	7.458.324.249.438	(*)	-	7.458.324.249.438	(*)	-
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
3	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	599.760.000.000	(*)	-	599.760.000.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	(19.565.889.989)	75.980.000.000	(*)	(18.168.066.473)
11	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	(9.788.324.726)	58.475.221.622	(*)	(10.102.793.184)
12	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	19.800.000.000	(*)	-	19.800.000.000	(*)	-
		<u>12.289.307.401.763</u>	<u>(29.354.214.715)</u>		<u>12.289.307.401.763</u>	<u>(28.270.859.657)</u>	

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khác	1.403.154.039	1.829.943.037
	<u>1.858.216.609</u>	<u>2.285.005.607</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	54.987.056	1.779.672.623
	<u>28.949.047.056</u>	<u>30.673.732.623</u>

(*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2025 VND
Bên liên quan (Thuyết minh 29)	2.242.500.000.000	2.043.500.000.000	(607.000.000.000)	3.679.000.000.000

Số dư thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm (năm 2024: 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

8 PHẢI THU KHÁC**(a) Ngắn hạn**

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.278.038.000
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	249.500.000.000	699.500.000.000
Lãi cho vay	426.458.833.334	266.521.666.669
	<u>681.700.281.382</u>	<u>971.783.114.717</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Ký quỹ, ký cược	<u>1.207.089.410</u>	<u>1.207.089.410</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>35.225.479.327</u>	<u>61.634.852.939</u>

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

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	22.106.943.319	24.849.070.501
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Dự án Khang Điền Phước Long B	387.951.814	24.055.198.244
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>35.225.479.327</u>	<u>61.634.852.939</u>

10 TSCĐ HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Khấu hao lũy kế			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Giá trị còn lại			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.416.276.994 Đồng.

11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2	1.104.808.768	1.104.808.768
Công Ty Cổ Phần Kiến Trúc Xây Dựng Thái An	507.211.200	211.626.000
Công ty TNHH Phát Triển Thiết Kế Xây Dựng Tân Thành Tân	454.127.485	-
Khác	936.483.140	2.405.032.438
	3.002.630.593	3.721.467.206

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

12 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba (*)	15.641.085.899	43.959.626.437
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>17.332.075.054</u>	<u>45.650.615.592</u>

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

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

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

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Số phải thu/ phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/cần trừ trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2025 VND
(a) Phải thu				
Thuế GTGT	1.429.494.959	1.001.368.407	(380.036.090)	2.050.827.276
(b) Phải nộp				
Thuế thu nhập cá nhân	350.768.058	2.528.998.327	(2.669.824.818)	209.941.567
Thuế GTGT	-	380.036.090	(380.036.090)	-
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	<u>350.768.058</u>	<u>2.912.034.417</u>	<u>(3.052.860.908)</u>	<u>209.941.567</u>

14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Chi phí lãi vay	<u>33.928.767.123</u>	<u>36.164.383.562</u>

15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Bên thứ ba	985.141.715	1.192.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	54.000.000.000	54.000.000.000
	<u>54.985.141.715</u>	<u>55.192.759.050</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

16 VAY NGẮN HẠN

	Tại ngày 1.1.2025 VND	Tăng VND	Giảm VND	Tại ngày 30.6.2025 VND
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (*)	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(300.000.000.000)</u>	<u>800.000.000.000</u>

(*) 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
	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND				
KDHH2125001	-	300.000.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000.000	800.000.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>800.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>				

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	<u>800.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>
-----------------------------------	------------------------	--------------------------

17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	51.127.275.069	79.684.864.157
Tăng trong kỳ/năm (Thuyết minh 20):	56.728.949.080	50.097.168.680
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	40.520.678.000	35.783.692.000
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	16.208.271.080	14.313.476.680
Sử dụng trong kỳ/năm	(37.896.368.044)	(78.654.757.768)
Số dư cuối kỳ/năm	69.959.856.105	51.127.275.069

18 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

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

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 VND
Số dư đầu kỳ/năm	111.200.000	(22.107.600.000)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 26)	-	22.218.800.000
Số dư cuối kỳ/năm	111.200.000	111.200.000

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2025 và 2024 là 20%.

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

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

Năm phát sinh lỗ	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Số lỗ phát sinh VND	Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND	Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND
2021	Đã thanh tra thuế	57.097.672.845	(57.097.672.845)	-
2022	Đã thanh tra thuế	20.853.236.485	(20.853.236.485)	-
2023	Đã thanh tra thuế	69.230.546.313	(10.229.596.196)	59.000.950.117
2024	Chưa thanh tra thuế	77.018.007.456	-	77.018.007.456
		224.199.463.099	(88.180.505.526)	136.018.957.573

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

19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**(a) Số lượng cổ phiếu**

	Tại ngày 30.6.2025		Tại ngày 31.12.2024	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>	<u>1.011.142.565</u>	<u>-</u>

(b) Tình hình biến động của vốn cổ phần

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	799.311.971	7.993.119.710.000	7.993.119.710.000
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440.000	1.208.917.440.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500.000	909.388.500.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>1.011.142.565</u>	<u>10.111.425.650.000</u>	<u>10.111.425.650.000</u>

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10.000 Đồng.

20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	7.993.119.710.000	1.338.891.660.260	350.417.037.350	931.508.630.467	10.613.937.038.077
Vốn tăng trong năm	1.208.917.440.000	1.974.682.584.000	-	-	3.183.600.024.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.333.285.241.143	1.333.285.241.143
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17)	-	-	-	(35.783.692.000)	(35.783.692.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17)	-	-	-	(14.313.476.680)	(14.313.476.680)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500.000	-	-	(909.388.500.000)	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	1.305.308.202.930	15.080.725.134.540
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	887.920.768.675	887.920.768.675
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17) (*)	-	-	-	(40.520.678.000)	(40.520.678.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17) (*)	-	-	-	(16.208.271.080)	(16.208.271.080)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	2.136.500.022.525	15.911.916.954.135

- (*) Theo Nghị quyết số 01/2025/NQ_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 24 tháng 4 năm 2025:
- Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST hợp nhất của năm 2024.
 - Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST hợp nhất của năm 2024.

21 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	31.964.995.902	9.645.489.090

22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.149.024.511	9.480.839.644

23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
Cổ tức được chia (Thuyết minh 29(a))	800.000.000.000	298.302.631.200
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	174.012.652.987	83.482.206.989
	974.012.652.987	381.784.838.189

24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
Lãi tiền vay	63.192.810.477	87.516.650.712
Dự phòng đầu tư vào công ty con	1.083.355.058	27.942.226.309
Chi phí phát hành trái phiếu	-	60.000.000
	64.276.165.535	115.518.877.021

25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên	14.355.901.038	12.170.606.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.595.476.532	5.050.389.359
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	21.500.004
Khác	1.673.611.024	774.286.001
	<u>22.624.988.594</u>	<u>18.016.781.382</u>

26 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (“TNDN”)

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	887.920.768.675	248.413.829.232
Thuế tính ở thuế suất 20%	177.584.153.735	49.682.765.846
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(160.000.000.000)	(59.660.526.240)
Chi phí không được khấu trừ	51.947.370	111.430.176
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(17.636.101.105)	-
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	9.866.330.218
Thu nhập thuế TNDN (*)	<u>-</u>	<u>-</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	-	-
Thu nhập thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 18)	-	-
Thu nhập thuế TNDN	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Thu nhập thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

27 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
Chi phí nhân viên	14.355.901.038	12.170.606.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.335.127.431	8.408.643.724
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	21.500.004
Khác	1.673.611.024	774.286.001
	<u>27.364.639.493</u>	<u>21.375.035.747</u>

28 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

29 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Chi tiết các công ty con như trong Thuyết minh 1.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Công ty con
Công ty Cổ phần Vi La (đã giải thể ngày 3 tháng 2 năm 2025)	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

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

Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ kế toán gồm:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
i) Cho vay		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	701.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	241.000.000.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	220.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	161.500.000.000	400.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	90.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	50.000.000.000	-
	<u>2.043.500.000.000</u>	<u>400.000.000.000</u>
ii) Thu hồi cho vay		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	177.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	130.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	50.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	-	50.000.000.000
	<u>607.000.000.000</u>	<u>50.000.000.000</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
iii) Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	65.763.833.333	39.028.333.330
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	28.596.666.667	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	25.448.000.000	23.522.666.666
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	11.225.000.000	10.313.333.334
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	11.161.666.666	9.221.333.333
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	5.312.666.666	-
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	5.216.333.333	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	5.137.333.333	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	4.505.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	1.040.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	933.333.333	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	416.666.667	-
	<u>164.756.499.998</u>	<u>82.085.666.663</u>
iv) Thu lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	1.179.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	1.040.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	933.333.333	-
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	666.666.667	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	583.333.333	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	416.666.667	-
	<u>4.819.333.333</u>	<u>-</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025 VND	30.6.2024 VND
v) Cổ tức được chia (Thuyết minh 23)		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	800.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	-	298.302.631.200
	<u>800.000.000.000</u>	<u>298.302.631.200</u>
vi) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia		
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	1.250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Vi La	-	485.473.683.200
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	3.130.000.000
	<u>1.250.000.000.000</u>	<u>519.393.683.200</u>

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

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

		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025	30.6.2024
		VND	VND
vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt			
Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	1.348.135.692	1.348.751.385
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	1.357.448.514	1.350.956.514
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT		
	kiêm Tổng Giám đốc	746.485.524	740.329.524
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.059.160.616	1.053.004.616
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	689.929.848	683.773.848
Bà Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng		
	(bổ nhiệm mới)	268.200.000	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng		
	(đã từ nhiệm)	424.837.617	546.291.426
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban		
	Kiểm soát	66.666.666	66.666.666
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên		
	Ban Kiểm soát	33.333.336	33.333.336
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên		
	Ban Kiểm soát	33.333.336	11.111.112
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên		
	Ban Kiểm soát		
	(đã từ nhiệm)	-	22.222.224
		<u>6.027.531.149</u>	<u>5.856.440.651</u>

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

(b) Số dư cuối kỳ kế toán/năm tài chính với các bên liên quan

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
<i>i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</i>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	1.193.000.000.000	1.031.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	701.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	590.000.000.000	390.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	474.000.000.000	384.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	220.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	185.000.000.000	185.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	175.000.000.000	175.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	76.000.000.000	12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	65.000.000.000	65.000.000.000
	<u>3.679.000.000.000</u>	<u>2.242.500.000.000</u>

ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))

Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	-	450.000.000.000
	<u>249.500.000.000</u>	<u>699.500.000.000</u>

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

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

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a)) (tiếp theo)		
Phải thu từ lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	267.856.500.000	202.092.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyễn Phát	51.996.666.667	23.400.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	50.487.333.334	25.039.333.334
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	24.355.333.333	13.193.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	11.025.000.001	466.666.668
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	6.088.333.333	2.166.666.666
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	5.216.333.333	-
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	5.137.333.333	-
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	4.296.000.000	162.666.667
	<u>426.458.833.334</u>	<u>266.521.666.669</u>
iii) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 12)		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)		
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>

30 CÁC CAM KẾT

(a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty là bên đi thuê

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

	30.6.2025 VND	31.12.2024 VND
Dưới 1 năm	4.862.993.000	4.757.678.000
Từ 1 đến 5 năm	1.644.401.000	4.111.002.500
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	<u>6.507.394.000</u>	<u>8.868.680.500</u>

30 CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**(b) Cam kết khác**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/2025/NQ_HĐQT ngày 3 tháng 4 năm 2025, Công ty đã thông qua việc phát hành văn bản cam kết sẽ thanh toán toàn bộ nghĩa vụ nợ đến hạn đối với khoản vay 1.250 tỷ đồng của Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc ("Khang Phúc") tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hà Nội trong trường hợp Khang Phúc không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ trả nợ đối với khoản vay này.

31 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2025/NQ_HĐQT ngày 29 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua kết quả phát hành 101.112.334 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu và 9.960.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty ("ESOP") với giá phát hành là 14.000 Đồng/cổ phiếu. Qua đó, tổng số cổ phiếu của Công ty sau đợt phát hành là 1.122.214.899 cổ phiếu.

Ngày 4 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 4018/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả các đợt phát hành cổ phiếu này.

Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 34 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6 tháng 8 năm 2025, thay đổi tăng vốn điều lệ của Công ty từ 10.111.425.650.000 Đồng lên 11.222.148.990.000 Đồng.

Tăng vốn góp ở công ty con

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ_HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thông qua việc góp thêm 475.200.000.000 Đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông"). Tổng số vốn góp của Công ty tại Phúc Thông sau khi tăng vốn là 495.000.000.000 Đồng, chiếm 99% vốn điều lệ của Phúc Thông.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 28 tháng 8 năm 2025.



Nguyễn Thị Lan Hương
Người lập



Đặng Thị Thùy Trang
Kế toán trưởng



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