

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ	3
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 01a – DN/HN)	5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 02a – DN/HN)	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 03a – DN/HN)	9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (Mẫu số B 09a – 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 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 Thủy 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 Hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ tuân thủ theo chế độ kế toán được trình bày ở Thuyết minh 2 của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 50. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc *Thal*



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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ 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 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 hợp nhất giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 50.

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 giữa niên độ của 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 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 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 hợp nhất giữa niên độ này dựa trên 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 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 cho 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 hợp nhất 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: HCM17382
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2025

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		29.318.561.512	28.843.541.265
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.460.274.084	3.095.618.574
111	Tiền		2.219.274.084	988.711.089
112	Các khoản tương đương tiền		241.000.000	2.106.907.485
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		371.379.703	276.869.548
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	371.379.703	276.869.548
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.370.484.958	3.018.308.105
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6(a)	111.360.648	166.189.648
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.626.461.065	1.641.598.909
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	1.632.663.245	1.210.519.548
140	Hàng tồn kho		23.007.410.442	22.178.035.895
141	Hàng tồn kho	9	23.007.410.442	22.178.035.895
150	Tài sản ngắn hạn khác		109.012.325	274.709.143
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	10	11.472.960	192.784.796
152	Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") được khấu trừ	16(a)	94.102.425	78.680.052
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16(a)	3.436.940	3.244.295

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		1.935.957.064	1.914.178.645
210	Các khoản phải thu dài hạn		71.035.197	69.015.396
211	Phải thu dài hạn của khách hàng	6(b)	59.122.272	57.219.175
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	14.578.714	14.462.010
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6(b)	(2.665.789)	(2.665.789)
220	Tài sản cố định		69.986.545	73.341.716
221	Tài sản cố định hữu hình	11	69.958.217	73.341.716
222	Nguyên giá		176.574.715	176.066.475
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(106.616.498)	(102.724.759)
227	Tài sản cố định vô hình		28.328	-
228	Nguyên giá		392.160	339.700
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(363.832)	(339.700)
230	Bất động sản đầu tư	12	229.850.835	233.048.011
231	Nguyên giá		251.921.917	252.471.651
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.071.082)	(19.423.640)
240	Tài sản dở dang dài hạn		1.053.255.041	1.027.797.349
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	1.053.255.041	1.027.797.349
260	Tài sản dài hạn khác		511.829.446	510.976.173
261	Chi phí trả trước dài hạn		4.878.802	3.808.390
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	22	506.950.644	507.167.783
270	TỔNG TÀI SẢN		31.254.518.576	30.757.719.910

Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 01a – DN/HN

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		11.546.172.727	11.304.286.326
310	Nợ ngắn hạn		3.515.554.125	4.182.246.202
311	Phải trả người bán ngắn hạn	14	200.281.626	288.309.210
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	384.312.835	1.901.227.417
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16(b)	91.738.908	277.484.988
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	17	138.616.281	182.624.748
319	Phải trả ngắn hạn khác	18(a)	403.112.860	379.476.348
320	Vay ngắn hạn	19(a)	2.225.604.918	1.100.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	71.886.697	53.123.491
330	Nợ dài hạn		8.030.618.602	7.122.040.124
333	Chi phí phải trả dài hạn		5.689.570	4.642.067
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	34.767.513	34.609.526
337	Phải trả dài hạn khác	18(b)	447.230.853	449.265.711
338	Vay dài hạn	19(b)	6.916.795.631	5.998.206.256
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22	624.452.075	633.569.498
342	Dự phòng phải trả dài hạn		1.682.960	1.747.066
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		19.708.345.849	19.453.433.584
410	Vốn chủ sở hữu		19.708.345.849	19.453.433.584
411	Vốn góp của chủ sở hữu	23, 24	10.111.425.650	10.111.425.650
412	Thặng dư vốn cổ phần	24	3.313.574.244	3.313.574.244
418	Quỹ đầu tư phát triển	24	351.865.559	351.865.559
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	24	3.882.061.411	3.617.810.462
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		3.561.081.513	2.807.396.908
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ/năm báo cáo		320.979.898	810.413.554
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	2.049.418.985	2.058.757.669
440	TỔNG NGUỒN VỐN		31.254.518.576	30.757.719.910



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 10 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025 Nghìn VND	30.6.2024 Nghìn VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.770.653.010	979.120.411
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(11.441.015)	(621.512)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.759.211.995	978.498.899
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.048.774.177)	(304.425.822)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	710.437.818	674.073.077
21	Doanh thu hoạt động tài chính	23.829.621	22.531.953
22	Chi phí tài chính	(101.753.161)	(32.600.049)
25	Chi phí bán hàng	(117.414.656)	(42.048.544)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(110.947.769)	(91.548.174)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	404.151.853	530.408.263
31	Thu nhập khác	26.244.641	24.086.168
32	Chi phí khác	(28.440.384)	(82.232.945)
40	Lỗ khác	(2.195.743)	(58.146.777)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	401.956.110	472.261.486
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	(95.911.899)	(121.588.253)
52	Thu nhập/chi phí thuế TNDN hoãn lại	8.900.284	(6.556.025)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	314.944.495	344.117.208
Phân bổ cho:			
61	Cổ đông của Công ty	320.979.898	341.890.150
62	Cổ đông không kiểm soát	(6.035.403)	2.227.058
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26(a) 0,27	0,32
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26(b) 0,27	0,32



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 10 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

Mẫu số B 03a – DN/HN

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025 Nghìn VND	30.6.2024 Nghìn VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế	401.956.110	472.261.486
Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	36 6.707.293	5.477.094
03	Các khoản dự phòng	(64.106)	579.942
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	30 (23.829.621)	(22.531.953)
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	384.769.676	455.786.569
09	Tăng các khoản phải thu	(368.804.286)	(236.659.513)
10	Tăng hàng tồn kho	(829.374.547)	(2.766.994.970)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả	(1.264.205.747)	959.914.686
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước	180.241.424	(171.393.046)
14	Tiền lãi vay đã trả	(375.695.073)	(363.899.909)
15	Thuế TNDN đã nộp	16 (270.798.175)	(375.037.180)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	20 (37.965.743)	(58.901.463)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(2.581.832.471)	(2.557.184.826)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(26.018.392)	(28.911.858)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn	(112.618.648)	(1.427.273)
24	Tiền thu hồi từ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	18.108.493	2.482.557
27	Tiền thu lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	22.822.235	22.428.326
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(97.706.312)	(5.428.248)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	19 3.302.429.545	1.957.353.187
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	19 (1.258.235.252)	(562.780.086)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	2.044.194.293	1.394.573.101
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	(635.344.490)	(1.168.039.973)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4 3.095.618.574	3.729.624.705
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4 2.460.274.084	2.561.584.732

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 10 đến trang 50 là một phần cấu thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 và các công ty con (“Nhóm 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 mỗi dự án của Nhóm công ty là từ 12 tháng đến 36 tháng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm công ty có 261 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 262 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 12 công ty con sở hữu trực tiếp và 11 công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty (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/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	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	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	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 Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
12	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
13	Công ty Cổ phần Vi La (Thuyết minh 3)	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/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	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

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập theo nguyên tắc giá gốc, ngoại trừ hợp nhất kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh 2.4.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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. Báo cáo tài chính giữa niên độ được lập cho kỳ 6 tháng từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 30 tháng 6.

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 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 năng 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 giữa niên độ.

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

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

Công ty con (tiếp theo)

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 kỳ kế toán.

Nghịệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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.

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 giữa niên độ. 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.

2.5 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 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.6 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, 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. 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tới ngày đến hạn thu hồi.

2.7 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 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 hợp nhất 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 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá vốn hàng bán trong kỳ kế toán.

2.8 Đầu tư tài chính

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 kỳ kế toán.

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 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đến ngày đáo hạn.

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:

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

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 giữa niên độ.

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.

2.10 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 hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

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

2.11 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 kỳ kế toán.

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 hữu ích ước tính. Thời gian sử dụng hữu ích 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 giữa niên độ.

2.12 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 giữa niên độ. 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.

2.13 Nợ phải trả

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

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

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

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

2.14 Vay

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

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất 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. 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 kỳ kế toán, 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 giữa niên độ khi phát sinh.

2.15 Chi phí phải trả

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

2.16 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 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.

2.17 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 giữa niên độ trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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

2.18 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 Nhóm công ty tại thời điểm báo cáo.

2.19 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 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)

2.20 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 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:

- 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 giữa niên độ.

(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 giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

(c) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời hai (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.

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

2.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

(d) 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 hợp nhất giữa niên độ khi thỏa mãn đồng thời hai (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 Nhóm công ty xác lập quyền nhận cổ tức, lợi nhuận từ các đơn vị đầu tư.

2.21 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 kỳ kế toán tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận điều chỉnh giảm doanh thu kỳ kế toán phát sinh.

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

2.22 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 kỳ kế toán, được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

2.23 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 chiết khấu thanh toán.

2.24 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.

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

2.26 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

2.27 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.

2.28 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 chính yếu của Nhóm công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.

2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**2.29 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

3 HỢP NHẤT KINH DOANH**Giải thể công ty con**

Công ty Cổ phần Vi La ("Vi La")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 32/2024/NQ_HĐQT ngày 25 tháng 11 năm 2024, Nhóm công ty đã thông qua việc giải thể Vi La. Việc giải thể Vi La đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 2 năm 2025.

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Tiền mặt	138.391.077	12.889.399
Tiền gửi ngân hàng	2.080.883.007	975.821.690
Các khoản tương đương tiền (*)	241.000.000	2.106.907.485
	<u>2.460.274.084</u>	<u>3.095.618.574</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 4,3%/năm đến 4,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,5%/năm đến 4,6%/năm).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng bằng Đồng Việt Nam có kỳ hạn gốc từ trên ba tháng và dưới một năm, hưởng lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 3,65%/năm đến 6,3%/năm).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

6 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

(a) Ngắn hạn

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Bên thứ ba	111.168.198	165.801.133
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))	192.450	388.515
	<u>111.360.648</u>	<u>166.189.648</u>

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

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Bên thứ ba	<u>59.122.272</u>	<u>57.219.175</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, dự phòng phải thu dài hạn khó đòi là 2.665.789 nghìn Đồng.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	809.091.836	817.686.450
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp (**)	600.000.000	600.000.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	202.492.743	209.722.139
Khác	14.876.486	14.190.320
	<u>1.626.461.065</u>	<u>1.641.598.909</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 giữa niên độ, Nhóm 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, số dư thể hiện khoản trả trước tương ứng với 50% giá trị các Hợp đồng Nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Vinh Phát ("An Vinh Phát").

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

8 PHẢI THU KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Tạm ứng để thực hiện dự án (*)	1.600.000.000	1.160.000.000
Thuế TNDN tạm nộp (**)	10.531.014	22.965.287
Tạm ứng nhân viên	12.133.319	11.485.507
Khác	9.998.912	16.068.754
	<u>1.632.663.245</u>	<u>1.210.519.548</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 thuộc Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đã thu hồi 700.000.000 nghìn Đồng từ các khoản tạm ứng này.

(**) 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

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Ký quỹ, ký cược	7.835.557	7.835.958
Tiền sử dụng đất	6.399.496	6.399.496
Khác	343.661	226.556
	<u>14.578.714</u>	<u>14.462.010</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

9 HÀNG TỒN KHO

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	23.007.029.578	22.177.757.153
Nguyên vật liệu	380.864	278.742
	<u>23.007.410.442</u>	<u>22.178.035.895</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:

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Khang Phúc – Khu Dân cư Tân Tạo (**)	8.133.635.079	6.860.858.846
Bình Trưng – Bình Trưng Đông (**)	4.638.788.041	4.422.577.261
Đoàn Nguyên – Bình Trưng Đông (**)	3.725.168.663	3.662.303.398
Khang Phúc – Khu Dân cư Bình Hưng 11A	1.878.397.648	1.816.355.023
Khang Phúc – Khu Dân cư Phong Phú 2	1.835.728.029	1.810.464.452
Bình Trưng Mới – Bình Trưng Đông (**)	1.451.932.120	1.373.578.543
Khác	1.343.379.998	2.231.619.630
	<u>23.007.029.578</u>	<u>22.177.757.153</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 19).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 383.568.628 nghìn Đồng (năm 2024: 769.006.424 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

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	6.847.023	132.492.497
Phí hoa hồng môi giới	1.682.734	54.346.624
Khác	2.943.203	5.945.675
	<u>11.472.960</u>	<u>192.784.796</u>

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

Mẫu số B 09a – 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
Nguyên giá					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	51.780.459	87.611.033	33.131.726	3.543.257	176.066.475
Mua trong kỳ	132.980	-	-	375.260	508.240
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	51.913.439	87.611.033	33.131.726	3.918.517	176.574.715
Giá trị khấu hao lũy kế					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	25.857.725	49.493.348	23.905.423	3.468.263	102.724.759
Khấu hao trong kỳ	1.393.386	1.306.598	1.086.279	105.476	3.891.739
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	27.251.111	50.799.946	24.991.702	3.573.739	106.616.498
Giá trị còn lại					
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025	25.922.734	38.117.685	9.226.303	74.994	73.341.716
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	24.662.328	36.811.087	8.140.024	344.778	69.958.217

Nguyên giá TSCĐ hữu hình của Nhóm công ty đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 67.855.898 nghìn Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 66.679.135 nghìn Đồng).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (“BĐSĐT”)

**Cơ sở hạ tầng
Nghìn VND**

Nguyên giá

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

252.471.651

Tăng trong kỳ

229.896

Thanh lý, nhượng bán

(779.630)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

251.921.917

Giá trị khấu hao lũy kế

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

19.423.640

Khấu hao trong kỳ

2.815.554

Thanh lý, nhượng bán

(168.112)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

22.071.082

Giá trị còn lại

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2025

233.048.011

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

229.850.835

Đây chủ yếu là các bất động sản nắm giữ để cho thuê. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 kỳ kế toán.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 8.086.110 nghìn Đồng (năm 2024: 7.741.349 nghìn Đồng).

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

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	1.051.922.176	1.026.421.595
Khác	1.332.865	1.375.754
	<u>1.053.255.041</u>	<u>1.027.797.349</u>

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 19).

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

Biến động về chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 Nghìn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Số dư đầu kỳ/năm	1.027.797.349	932.612.542
Tăng trong kỳ/năm	25.457.692	95.184.807
Số dư cuối kỳ/năm	<u>1.053.255.041</u>	<u>1.027.797.349</u>

14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	65.707.914	105.461.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng SOL E&C	36.186.106	47.808.033
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ Điện Lạnh R.E.E	23.272.956	18.754.859
Khác	75.114.650	116.285.168
	<u>200.281.626</u>	<u>288.309.210</u>

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

15 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Bên thứ ba		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	380.664.741	1.889.675.600
Khác	3.648.094	3.750.965
Bên liên quan (Thuyết minh 38(b))		
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	-	7.800.852
	<u>384.312.835</u>	<u>1.901.227.417</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.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

16 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 Nghìn VND	Số phải thu/phải nộp trong kỳ Nghìn VND	Số đã thực nộp trong kỳ Nghìn VND	Số đã cân trừ trong kỳ Nghìn VND	Tại ngày 30.6.2025 Nghìn VND
(a) Phải thu					
Thuế GTGT được khấu trừ	78.680.052	32.583.928	-	(17.161.555)	94.102.425
Thuế TNDN	3.204.442	-	-	-	3.204.442
Thuế khác	39.853	192.645	-	-	232.498
	<u>81.924.347</u>	<u>32.776.573</u>	<u>-</u>	<u>(17.161.555)</u>	<u>97.539.365</u>
(b) Phải nộp					
Thuế TNDN	264.752.892	95.911.899	(270.798.175)	-	89.866.616
Thuế GTGT hàng bán	11.355.381	48.225.895	(41.592.193)	(17.161.555)	827.528
Thuế thu nhập cá nhân	1.361.681	5.469.877	(5.808.401)	-	1.023.157
Thuế khác	15.034	601.985	(595.412)	-	21.607
	<u>277.484.988</u>	<u>150.209.656</u>	<u>(318.794.181)</u>	<u>(17.161.555)</u>	<u>91.738.908</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Chi phí lãi vay	123.776.339	115.902.784
Chi phí phát triển dự án	3.701.402	54.350.564
Khác	11.138.540	12.371.400
	<u>138.616.281</u>	<u>182.624.748</u>

18 PHẢI TRẢ KHÁC

(a) Ngắn hạn

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Quỹ bảo trì	330.904.580	322.667.773
Nhận ký quỹ, ký cược	25.684.450	28.830.306
Chi phí hỗ trợ lãi suất	24.441.083	1.772.730
Khác	22.082.747	26.205.539
	<u>403.112.860</u>	<u>379.476.348</u>

(b) Dài hạn

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Nhận vốn góp từ hợp tác đầu tư (*)	424.000.000	424.000.000
Khác	23.230.853	25.265.711
	<u>447.230.853</u>	<u>449.265.711</u>

(*) Đây là các khoản nhận vốn hợp tác từ Công ty Cổ phần Bất động sản Viet Light ("Viet Light") và Công ty TNHH Đầu tư Tư vấn Mẫn Châu ("Mẫn Châu") với số tiền lần lượt là 304.000.000 nghìn Đồng và 120.000.000 nghìn Đồng liên quan đến các Hợp đồng hợp tác đầu tư ký lần lượt ngày 2 tháng 4 năm 2024 và ngày 3 tháng 4 năm 2024, có thời hạn 36 tháng kể từ ngày ký, nhằm phát triển Khu nhà ở thấp tầng với diện tích 106.792,8 m² tại xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

19 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2025 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 30.6.2025 Nghìn VND
Vay ngân hàng ngắn hạn (*)	-	1.250.000.000	-	-	1.250.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (**)	-	-	-	175.604.918	175.604.918
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (***)	1.100.000.000	-	(300.000.000)	-	800.000.000
	<u>1.100.000.000</u>	<u>1.250.000.000</u>	<u>(300.000.000)</u>	<u>175.604.918</u>	<u>2.225.604.918</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2025 Nghìn VND	Tăng Nghìn VND	Giảm Nghìn VND	Phân loại lại Nghìn VND	Tại ngày 30.6.2025 Nghìn VND
Vay ngân hàng dài hạn (**)	<u>5.998.206.256</u>	<u>2.052.429.545</u>	<u>(958.235.252)</u>	<u>(175.604.918)</u>	<u>6.916.795.631</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

19 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
	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	1.250.000.000	-	16/4/2026	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 2	9%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh từ quyền sử dụng đất tại Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh

(**) 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
	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh						
Khoản vay 1	310.734.006	174.216.460	Từ 24/3/2026 đến 27/9/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2.3%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

19 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
		30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4							
Khoản vay 1	2.560.283.834	2.560.283.834	Từ 5/4/2026 đến 24/4/2030	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	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 và phường Cát Lái, TP. Hồ Chí Minh	
Khoản vay 2	-	958.235.252	Từ 25/6/2027 đến 21/3/2029	Tài trợ dự án Khu nhà ở 11A	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu nhà ở 11A – Giai đoạn 1, Xã Bình Hưng, TP. Hồ Chí Minh	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2							
Khoản vay 1	958.000.000	-	Từ 25/7/2028 đến 7/5/2032	Tài trợ dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng – Giai đoạn 1, Khu dân cư 11A – Giai đoạn 1 và Khu dân cư Tân Tạo A	Lãi suất tiết kiệm cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ + biên độ 2,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng – Giai đoạn 1, TP. Hồ Chí Minh	

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

19 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
	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND				
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội						
Khoản vay 1	2.880.128.365	2.030.341.137	Từ 24/2/2027 đến 24/2/2031	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	Lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A
Khoản vay 2	383.254.344	275.129.573	Từ 1/7/2026 đến 1/7/2027	Tài trợ dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh	Lãi suất cơ sở + biên độ 2,6%/năm	Quyền sử dụng đất và quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Khu nhà ở Bình Trưng Đông, TP. Hồ Chí Minh
Tổng cộng	7.092.400.549	5.998.206.256				
Trong đó:						
Vay dài hạn đến hạn trả	175.604.918	-				
Vay dài hạn	6.916.795.631	5.998.206.256				
	7.092.400.549	5.998.206.256				

19 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
	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND				
Trái phiếu dài hạn phát hành theo mệnh giá						
KDHH2125001	-	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
Tổng cộng	800.000.000	1.100.000.000				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	800.000.000	1.100.000.000				

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

20 QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 Nghìn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Số dư đầu kỳ/năm	53.123.491	81.875.951
Tăng trong kỳ/năm (Thuyết minh 24):	56.728.949	50.097.169
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	40.520.678	35.783.692
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	16.208.271	14.313.477
Sử dụng trong kỳ/năm	(37.965.743)	(78.741.759)
Khác	-	(107.870)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>71.886.697</u>	<u>53.123.491</u>

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện dài hạn chủ yếu là các khoản doanh thu nhận tiền trước từ khách hàng liên quan đến hoạt động cho thuê quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Lê Minh Xuân.

22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN 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:

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	506.950.644	507.167.783
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(624.452.075)	(633.569.498)
	<u>(117.501.431)</u>	<u>(126.401.715)</u>

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 Nghìn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Số dư đầu kỳ/năm	(126.401.715)	(152.087.995)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Thuyết minh 35)	8.900.284	25.686.280
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(117.501.431)</u>	<u>(126.401.715)</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH NHÀ KHANG ĐIỀN**Mẫu số B 09a – DN/HN****22 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI (tiếp theo)**

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản khi góp vốn vào công ty con	445.341.326	445.341.326
Chênh lệch do thoái vốn công ty con	51.192.298	51.192.298
Chi phí phải trả	9.719.554	9.906.428
Các khoản dự phòng	400.000	400.000
Trợ cấp thôi việc phải trả	336.590	349.413
Bù trừ với thuế TNDN hoãn lại phải trả	(39.124)	(21.682)
	<u>506.950.644</u>	<u>507.167.783</u>

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hợp lý khi mua công ty con	(592.891.858)	(592.991.495)
Chênh lệch do hợp nhất công ty con	(31.302.413)	(36.381.316)
Thu nhập lãi vay dự thu	(296.928)	(4.218.369)
Bù trừ với tài sản thuế TNDN hoãn lại	39.124	21.682
	<u>(624.452.075)</u>	<u>(633.569.498)</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 2025 là 20% (2024: 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 giữa niên độ. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con với tổng giá trị là 490.192.228 nghìn Đồng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 750.072.245 nghìn Đồng) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong vòng một đến năm năm tới. Nhóm công ty không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại đối với các khoản lỗ tính thuế trên 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.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

23 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

(a) Số lượng cổ phiếu

	30.6.2025		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	1.011.142.565	-	1.011.142.565	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	1.011.142.565	-	1.011.142.565	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.011.142.565	-	1.011.142.565	-

(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 2024	799.311.971	7.993.119.710	7.993.119.710
Cổ phiếu mới phát hành	120.891.744	1.208.917.440	1.208.917.440
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	90.938.850	909.388.500	909.388.500
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.011.142.565	10.111.425.650	10.111.425.650

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 09a – 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 2024	7.993.119.710	1.338.891.660	352.249.171	3.766.498.965	13.450.759.506
Vốn tăng trong năm	1.208.917.440	1.974.682.584	-	-	3.183.600.024
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	810.413.554	810.413.554
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20)	-	-	-	(35.783.692)	(35.783.692)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20)	-	-	-	(14.313.477)	(14.313.477)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	909.388.500	-	-	(909.388.500)	-
Khác	-	-	(383.612)	383.612	-
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.617.810.462	17.394.675.915
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	320.979.898	320.979.898
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(40.520.678)	(40.520.678)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 20) (*)	-	-	-	(16.208.271)	(16.208.271)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	10.111.425.650	3.313.574.244	351.865.559	3.882.061.411	17.658.926.864

(*) 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 của năm 2024;
- Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2024.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

25 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Vốn điều lệ đã góp	2.269.650.000	2.273.650.000
Lỗ sau thuế lũy kế	(220.231.433)	(214.892.749)
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
	<u>2.049.418.985</u>	<u>2.058.757.669</u>

Biến động về lợi ích cổ đông không kiểm soát trong kỳ kế toán/năm tài chính như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2025 Nghìn VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2024 Nghìn VND
Số dư đầu kỳ/năm	2.058.757.669	2.072.144.824
Vốn giảm trong kỳ/năm	(4.000.000)	(1.170.000)
Ảnh hưởng do hợp nhất kinh doanh	696.719	200.000
Trong đó:		
<i>Vốn tăng từ thành lập/mua công ty con</i>	-	200.000
<i>Tăng do giải thể công ty con</i>	696.719	-
Cổ tức chi trả trong kỳ/năm	-	(5.642.658)
Lỗ phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ/năm	(6.035.403)	(6.774.497)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>2.049.418.985</u>	<u>2.058.757.669</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 kỳ kế toán, điều chỉnh cho cổ phiếu thưởng phát hành trong kỳ trừ đi cổ phiếu quỹ. Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

(a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024 (***)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	320.979.898	341.890.150
Điều chỉnh giảm do tăng số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (nghìn VND) (*)	(16.048.995)	(17.094.508)
Điều chỉnh giảm do tăng số trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành (nghìn VND) (*)	(6.419.598)	(6.837.803)
Lợi nhuận thuần sau điều chỉnh phân bổ cho các cổ đông (nghìn VND)	<u>298.511.305</u>	<u>317.957.839</u>
Bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu) (**)	<u>1.112.254.899</u>	<u>991.363.155</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>0,27</u>	<u>0,32</u>

(*) Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm 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 2024 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên ngày 24 tháng 4 năm 2025.

(**) Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, bình quân số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức năm 2024 cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh 40).

(***) Lãi cơ bản trên cổ phiếu của kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được tính lại để phản ánh việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2023 và cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 cho cổ đông hiện hữu (Thuyết minh 40). Chi tiết như sau:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024		
	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)	317.957.839	-	317.957.839
Bình quân gia quyền số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	<u>799.311.971</u>	<u>192.051.184</u>	<u>991.363.155</u>
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (nghìn VND)	<u>0,40</u>		<u>0,32</u>

(b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Nhóm công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

27 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Kim loại quý

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

	30.6.2025	31.12.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Vàng	392.663	392.663

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	1.740.883.544	951.300.423
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	21.683.356	23.662.757
Doanh thu từ hoạt động cho thuê	8.086.110	4.157.231
	<u>1.770.653.010</u>	<u>979.120.411</u>
Các khoản giảm trừ		
Chiết khấu thương mại	(11.441.015)	(621.512)
	<u>(11.441.015)</u>	<u>(621.512)</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	1.729.442.529	950.678.911
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	21.683.356	23.662.757
Doanh thu thuần từ hoạt động cho thuê	8.086.110	4.157.231
	<u>1.759.211.995</u>	<u>978.498.899</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1.024.576.908	283.555.789
Giá vốn dịch vụ cung cấp	21.081.233	19.550.848
Giá vốn hoạt động cho thuê	3.116.036	1.319.185
	<u>1.048.774.177</u>	<u>304.425.822</u>

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Lãi tiền gửi	<u>23.829.621</u>	<u>22.531.953</u>

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chiết khấu thanh toán	101.753.161	32.540.049
Khác	-	60.000
	<u>101.753.161</u>	<u>32.600.049</u>

32 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí hỗ trợ khách hàng	56.338.392	9.142.107
Phí hoa hồng môi giới	52.837.520	22.278.053
Chi phí nhân viên	5.312.607	6.897.319
Khác	2.926.137	3.731.065
	<u>117.414.656</u>	<u>42.048.544</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

33 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí nhân viên	51.217.671	46.133.029
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.571.924	35.004.222
Khác	15.158.174	10.410.923
	<u>110.947.769</u>	<u>91.548.174</u>

34 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Thu nhập khác		
Dịch vụ quản lý	22.150.428	21.228.173
Phạt, bồi thường	3.645.417	2.149.654
Khác	448.796	708.341
	<u>26.244.641</u>	<u>24.086.168</u>
Chi phí khác		
Dịch vụ quản lý	22.609.787	24.183.545
Phạt, bồi thường	4.056.319	55.749.571
Khác	1.774.278	2.299.829
	<u>28.440.384</u>	<u>82.232.945</u>
	<u>(2.195.743)</u>	<u>(58.146.777)</u>

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:

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2025	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	401.956.110	472.261.486
Thuế tính ở thuế suất 20%	80.391.222	94.452.297
Điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ	21.021.681	23.810.749
Lỗ tính thuế đã được sử dụng	(20.585.726)	(23.540.260)
Lỗ tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	6.468.256	32.441.539
Dự phòng (thừa)/thiếu của các năm trước	(379.952)	3.355.305
Điều chỉnh hợp nhất khác	96.134	(2.375.352)
Chi phí thuế TNDN (*)	87.011.615	128.144.278
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	95.911.899	121.588.253
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 22)	(8.900.284)	6.556.025
Chi phí thuế TNDN	87.011.615	128.144.278

(*) Chi phí 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.

36 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 Nhóm 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	30.6.2024
	Nghìn VND	Nghìn VND
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.849.213.725	3.046.065.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	177.945.105	88.535.729
Chi phí nhân viên	56.530.278	53.030.348
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	6.707.293	5.477.094
Khác	16.114.748	11.908.483
	2.106.511.149	3.205.017.510

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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 VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Chi tiết của các bên liên quan chính và mối quan hệ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

(i) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt

		Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2025	30.6.2024
		Ngìn VND	Ngìn VND
Tên	Chức vụ		
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	1.348.136	1.348.751
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	1.357.449	1.350.957
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	746.486	740.330
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.059.161	1.053.005
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	689.930	683.774
Bà Đặng Thị Thùy Trang	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm mới)	268.200	-
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng (đã từ nhiệm)	424.838	546.291
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	66.667	66.667
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333	33.333
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333	11.111
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	-	22.222
		6.027.533	5.856.441

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

38 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 Nghìn VND	30.6.2024 Nghìn VND
(ii) Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	3.548.592	-

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

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh 6(a))		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	192.450	388.515
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh 15)		
Nhân sự quản lý chủ chốt và các cá nhân liên quan	-	7.800.852

39 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:

	30.6.2025 Nghìn VND	31.12.2024 Nghìn VND
Dưới 1 năm	34.197.143	33.336.743
Từ 1 đến 5 năm	11.484.497	28.711.241
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	45.681.640	62.047.984

40 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 nghìn 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 nghìn Đồng lên 11.222.148.990 nghìn 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, Nhóm công ty đã thông qua việc góp thêm 475.200.000 nghìn Đồng để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông ("Phúc Thông"). Tổng số vốn góp của Nhóm công ty tại Phúc Thông sau khi tăng vốn là 495.000.000 nghìn Đồng, chiếm 99% vốn điều lệ của Phúc Thông.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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