

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 37

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

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 theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã KDH theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Diên Sơn	Phó chủ tịch	
Ông Vương Văn Minh	Thành viên	
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát ("BKS") trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban	
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên	
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Vương Văn Minh.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 sáu tháng kết thúc cùng ngày 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.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

KHANG ĐIỀN

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Vương Văn Minh



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11657505/70136143/LR-R

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý 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 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 37, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. 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.



Shape the future
with confidence

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 kèm theo 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 vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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 sáu tháng kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được soát xét và kiểm toán tương ứng bởi một doanh nghiệp kiểm toán khác, lần lượt phát hành các báo cáo chấp nhận toàn phần vào ngày 28 tháng 8 năm 2025 và ngày 26 tháng 3 năm 2026.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Đức Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.185.637.811.767	4.290.953.004.331
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	437.039.606.626	270.531.094.718
1. Tiền	111		269.039.606.626	53.531.094.718
2. Các khoản tương đương tiền	112		168.000.000.000	217.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.424.900.033.338	3.494.754.777.782
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6	4.424.900.033.338	3.494.754.777.782
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		286.630.106.627	486.476.568.550
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	2.091.244.545	1.823.854.609
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	29.311.264.995	29.411.265.893
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	255.227.597.087	455.241.448.048
IV. Hàng tồn kho	140	10	34.800.846.515	36.259.660.467
1. Hàng tồn kho	141		34.800.846.515	36.259.660.467
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.267.218.661	2.930.902.814
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		146.372.862	543.467.814
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162	15	2.120.845.799	2.387.435.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.221.582.877.179	12.741.767.081.037
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.259.746.910	1.259.746.910
1. Phải thu dài hạn khác	215	9	1.259.746.910	1.259.746.910
II. Tài sản cố định	220		89.809.825	43.613.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	89.809.825	43.613.683
Nguyên giá	222		6.530.375.142	6.466.925.142
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(6.440.565.317)	(6.423.311.459)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		84.000.000	84.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(84.000.000)	(84.000.000)
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	12	13.214.083.400.114	12.734.313.800.114
1. Đầu tư vào công ty con	261		13.244.277.001.763	12.764.507.401.763
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(30.193.601.649)	(30.193.601.649)
IV. Tài sản dài hạn khác	270		6.149.920.330	6.149.920.330
1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	24.2	6.149.920.330	6.149.920.330
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		18.407.220.688.946	17.032.720.085.368

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại - Thuyết minh số 27)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		676.002.709.852	141.890.543.905
I. Nợ ngắn hạn	310		195.677.109.852	141.334.543.905
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	2.933.775.111	1.618.886.807
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	19.597.755.038	19.546.712.536
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	34.617.472.613	14.477.707.663
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		867.528.592	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	55.069.466.225	55.048.695.225
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	18	82.591.112.273	50.642.541.674
II. Nợ dài hạn	330		480.325.600.000	556.000.000
1. Vay và nợ dài hạn	339	17	479.769.600.000	-
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343		556.000.000	556.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19.1	17.731.217.979.094	16.890.829.541.463
1. Vốn cổ phần	411		11.222.148.990.000	11.222.148.990.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		11.222.148.990.000	11.222.148.990.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.353.414.244.260	3.353.414.244.260
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		350.417.037.350	350.417.037.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.805.237.707.484	1.964.849.269.853
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		1.891.666.268.853	237.455.913.850
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		913.571.438.631	1.727.393.356.003
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		18.407.220.688.946	17.032.720.085.368

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT

Nguyễn Thị Lan Hương

Đặng Thị Thùy Trang



Vương Văn Minh

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20.1	8.951.816.869	31.964.995.902
2. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	21	8.833.467.570	31.149.024.511
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		118.349.299	815.971.391
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.2	984.471.307.813	974.012.652.987
5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí đi vay	23 24	22	13.302.105.074 13.302.105.074	64.276.165.535 63.192.810.477
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	28.298.968.778	22.624.988.594
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 26)}	30		942.988.583.260	887.927.470.249
8. Thu nhập khác	31		1.829.000	1.001.846
9. Chi phí khác	32		759.968.377	7.703.420
10. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(758.139.377)	(6.701.574)
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		942.230.443.883	887.920.768.675
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24.1	28.659.005.252	-
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		913.571.438.631	887.920.768.675

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT





Nguyễn Thị Lan Hương

Đặng Thị Thùy Trang

Vương Văn Minh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		942.230.443.883	887.920.768.675
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02	11	17.253.858	-
- Các khoản dự phòng	03		-	1.083.355.058
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	20.2	(984.471.307.813)	(974.012.652.987)
- Chi phí đi vay	06	22	13.302.105.074	63.192.810.477
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(28.921.504.998)	(21.815.718.777)
- Giảm các khoản phải thu	09		113.051.124	1.550.142.248
- Giảm hàng tồn kho	10		1.458.813.952	26.409.373.612
- Tăng (giảm) các khoản phải trả	11		1.585.532.851	(29.385.820.977)
- Giảm chi phí chờ phân bổ	12		397.094.952	183.896.264
- Chi phí đi vay đã trả	14		(12.434.576.482)	(65.428.426.916)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	15	(8.718.071.347)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(41.234.430.401)	(37.896.368.044)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(87.754.090.349)	(126.382.922.590)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		(63.450.000)	-
2. Tiền chi thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	23		(2.621.000.000.000)	(2.043.500.000.000)
3. Tiền thu thuần từ cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	24		1.712.100.000.000	607.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		(479.769.600.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		1.163.226.052.257	1.264.075.486.322
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(225.506.997.743)	(172.424.513.678)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		479.769.600.000	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(300.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		479.769.600.000	(300.000.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		166.508.511.908	(598.807.436.268)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		270.531.094.718	800.359.521.720
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	5	437.039.606.626	201.552.085.452

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO

PHÁP LUẬT





Nguyễn Thị Lan Hương

Đặng Thị Thùy Trang

Vương Văn Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103006559, do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã KDH theo Quyết định số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 26 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 25).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (%)		Quyền biểu quyết của Công ty (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty con trực tiếp						
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Đầu tư, xây dựng, bất động sản và hạ tầng	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TPHCM	Tư vấn, xây dựng và bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TPHCM	Tư vấn, xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TPHCM	Bất động sản	99,96	99,96	99,96	99,96
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	TPHCM	Bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TPHCM	Bất động sản	99,85	99,85	99,90	99,90

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười một (11) công ty con gián tiếp và một (1) công ty liên kết gián tiếp với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (%)		Quyền biểu quyết của Công ty (%)	
			Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty con gián tiếp						
Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	TPHCM	Bất động sản	90,20	90,20	90,20	90,20
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TPHCM	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	TPHCM	Bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Thấp Mười	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	TPHCM	Bất động sản	99,90	99,90	99,95	99,95
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TPHCM	Bất động sản	99,80	99,80	99,90	99,90
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TPHCM	Bất động sản	99,70	99,70	99,80	99,80
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh coanh Bất động sản Song Lập	TPHCM	Bất động sản	99,70	99,70	99,90	99,90
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	TPHCM	Bất động sản	50,85	50,85	51,00	51,00
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	TPHCM	Bất động sản	98,90	98,90	99,00	99,00
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập (Thuyết minh số 4.2)	TPHCM	Bất động sản	98,01	-	99,00	-
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới ("Bình Trưng Mới") (Thuyết minh số 4.3)	TPHCM	Bất động sản	-	50,95	-	51,00
Công ty liên kết						
Bình Trưng Mới (Thuyết minh số 4.3)	TPHCM	Bất động sản	48,80	-	49,00	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ 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.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ báo cáo

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99, thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh ("TM") số 27.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 Hàng tồn kho

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản 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 hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm/hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán và được đánh giá là khó thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.12 Các khoản 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 hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.



17/06/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.17 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.20 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt 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 của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Góp thêm vốn trong công ty con hiện hữu – Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2026/NQ_HĐQT ngày 16 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt tăng vốn vào công ty con là Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế với giá trị là 479.769.600.000 VND. Theo đó, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 479.769.600.000 VND vào Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế, và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế vẫn là 99,95%. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 số 0302146816 vào ngày 3 tháng 4 năm 2026 cho Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế (TM số 12).

4.2 Mua cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2026/NQ_HĐQT ngày 10 tháng 2 năm 2026, HĐQT của Nhóm Công ty đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 99% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập ("An Lập"). Theo đó, Nhóm Công ty hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng với giá trị 2.552.766.000.000 VND vào ngày 2 tháng 3 năm 2026 và Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập trở thành công ty con gián tiếp của Công ty thông qua Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông kể từ ngày này. Ngoài ra, theo Nghị quyết số 02/2026/QĐ_PT, Nhóm Công ty đã thực hiện góp vốn thêm với giá trị là 99.000.000.000 VND vào An Lập và vẫn giữ nguyên tỷ lệ sở hữu 99% vốn điều lệ của đơn vị này ngày 3 tháng 3 năm 2026.

4.3 Chuyển nhượng vốn góp dẫn đến mất quyền kiểm soát trong công ty con hiện hữu – Bình Trưng Mới

Trong tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 2% vốn góp tại Bình Trưng Mới với tổng giá trị chuyển nhượng là 68.300.000.000 VND cho đối tác, theo đó tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Bình Trưng Mới giảm từ 50,95% xuống 48,95% và Bình Trưng Mới trở thành Công ty liên kết gián tiếp với Công ty từ ngày này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	3.712.633.042	1.707.073.300
Tiền gửi ngân hàng	265.326.973.584	51.824.021.418
- Ngân hàng TMCP Phương Đông		
- Chi nhánh Quận 4	125.756.375.247	8.613.998.344
- Ngân hàng TMCP Á Châu		
- Chi nhánh Hồ Chí Minh	30.695.169.457	6.921.511.159
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	38.235.136.845	24.307.517.676
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	56.692.602.236	532.437.689
- Các ngân hàng khác	13.947.689.799	11.448.556.550
Các khoản tương đương tiền (*)	168.000.000.000	217.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	168.000.000.000	217.000.000.000
TỔNG CỘNG	437.039.606.626	270.531.094.718

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	(Trình bày lại - Thuyết minh số 27)					
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho vay (*)						
(TM số 25)	3.928.900.000.000	3.928.900.000.000	-	3.020.000.000.000	3.020.000.000.000	-
Lãi cho vay						
(TM số 25)	496.000.033.338	496.000.033.338	-	474.754.777.782	474.754.777.782	-
TỔNG CỘNG	4.424.900.033.338	4.424.900.033.338	-	3.494.754.777.782	3.494.754.777.782	-

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn có kỳ hạn gốc mười hai (12) tháng với lãi suất dao động từ 8% đến 12%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Các khách hàng khác	1.636.181.975	1.368.792.039
TỔNG CỘNG	2.091.244.545	1.823.854.609

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	28.894.060.000	28.894.060.000
Trả trước cho các bên khác	417.204.995	517.205.893
TỔNG CỘNG	29.311.264.995	29.411.265.893

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	255.227.597.087	455.241.448.048
Phải thu cổ tức	249.500.000.000	449.500.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.258.038.000
Khác	3.469.559.087	3.483.410.048
Dài hạn	1.259.746.910	1.259.746.910
Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.259.746.910	1.259.746.910
TỔNG CỘNG	256.487.343.997	456.501.194.958
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác các bên liên quan (TM số 25)</i>	<i>249.500.000.000</i>	<i>449.500.000.000</i>
<i>Phải thu khác các bên khác</i>	<i>6.987.343.997</i>	<i>7.001.194.958</i>

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khang Điền Phú Hữu - Topia Garden	20.836.270.450	21.580.767.221
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Dự án Khang Điền Phước Long B	1.233.991.871	1.948.309.052
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
TỔNG CỘNG	34.800.846.515	36.259.660.467

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Đơn vị tính: VND		
	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	5.530.300.000	936.625.142	6.466.925.142
Mua mới trong kỳ	-	63.450.000	63.450.000
Số cuối kỳ	5.530.300.000	1.000.075.142	6.530.375.142
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	5.530.300.000	885.976.994	6.416.276.994
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu kỳ	(5.530.300.000)	(893.011.459)	(6.423.311.459)
Khấu hao trong kỳ	-	(17.253.858)	(17.253.858)
Số cuối kỳ	(5.530.300.000)	(910.265.317)	(6.440.565.317)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	43.613.683	43.613.683
Số cuối kỳ	-	89.809.825	89.809.825

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư vào công ty con (*)	13.244.277.001.763	12.764.507.401.763

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty con vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

Công ty con	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (trực tiếp)	Giá gốc đầu tư
	%	VND	%	VND
Đơn vị tính: VND				
1. Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Phúc	100,00	7.458.324.249.438	100,00	7.458.324.249.438
2. Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế (TM số 4)	99,95	2.121.759.570.703	99,95	1.641.989.970.703
3. Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Địa Ốc Gia Phước	99,90	614.455.200.000	99,90	614.455.200.000
4. Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Thủy Sinh	99,96	599.760.000.000	99,96	599.760.000.000
5. Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất Động sản Kim Phát	99,90	599.400.000.000	99,90	599.400.000.000
6. Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Phúc Thông	99,00	495.000.000.000	99,00	495.000.000.000
7. Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	99,90	429.570.000.000	99,90	429.570.000.000
8. Công ty TNHH Đầu tư Kinh Doanh Bất Động Sản Sapphire	99,90	383.765.000.000	99,90	383.765.000.000
9. Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Trí Minh	99,80	297.787.760.000	99,80	297.787.760.000
10. Công ty TNHH MTV Hào Khang	100,00	110.000.000.000	100,00	110.000.000.000
11. Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	99,90	75.980.000.000	99,90	75.980.000.000
12. Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga	51,00	58.475.221.622	51,00	58.475.221.622
TỔNG CỘNG		13.244.277.001.763		12.764.507.401.763
Dự phòng đầu tư vào công ty con		(30.193.601.649)		(30.193.601.649)
GIÁ TRỊ THUẦN		13.214.083.400.114		12.734.313.800.114

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Xây dựng Phạm Lê	877.562.160	-
Khác	2.056.212.951	1.618.886.807
TỔNG CỘNG	2.933.775.111	1.618.886.807

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên khác (*)	17.906.765.883	17.855.723.381
Các bên liên quan trả tiền trước (TM số 25)	1.690.989.155	1.690.989.155
TỔNG CỘNG	19.597.755.038	19.546.712.536

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo tiến độ hợp đồng xây dựng liên quan đến dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden và dự án Khang Điền Phước Long B.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng đầu vào	2.387.435.000	1.321.532.995	(1.588.122.196)	2.120.845.799
TỔNG CỘNG	2.387.435.000	1.321.532.995	(1.588.122.196)	2.120.845.799
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	14.372.243.279	28.659.005.252	(8.718.071.347)	34.313.177.184
Thuế thu nhập cá nhân	105.464.384	2.095.271.292	(1.896.440.247)	304.295.429
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	854.153.819	(854.153.819)	-
TỔNG CỘNG	14.477.707.663	31.608.430.363	(11.468.665.413)	34.617.472.613

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Bên khác	1.069.466.225	1.048.695.225
Bên liên quan (TM số 25)	54.000.000.000	54.000.000.000
TỔNG CỘNG	55.069.466.225	55.048.695.225

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Vay ngân hàng	479.769.600.000	-

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng tài trợ góp vốn vào Công ty TNHH Tư Vấn Quốc Tế như sau:

Ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2	479.769.600.000	Từ ngày 25 tháng 6 năm 2029 đến ngày 31 tháng 3 năm 2033	Lãi suất tiền gửi cá nhân 24 tháng trả cuối kỳ +3,7%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu nhà ở 11A-Giai đoạn 1 tại xã Bình Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	50.642.541.674	51.127.275.069
Trích lập quỹ (TM số 19.1)	73.183.001.000	56.728.949.080
Sử dụng quỹ	(41.234.430.401)	(37.896.368.044)
Số cuối kỳ	<u>82.591.112.273</u>	<u>69.959.856.105</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	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	-	-	-	(40.520.678.000)	(40.520.678.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	(16.208.271.080)	(16.208.271.080)
Số cuối kỳ	10.111.425.650.000	3.313.574.244.260	350.417.037.350	2.136.500.022.525	15.911.916.954.135
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	1.964.849.269.853	16.890.829.541.463
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	913.571.438.631	913.571.438.631
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	(52.273.572.000)	(52.273.572.000)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành (i)	-	-	-	(20.909.429.000)	(20.909.429.000)
Số cuối kỳ	11.222.148.990.000	3.353.414.244.260	350.417.037.350	2.805.237.707.484	17.731.217.979.094

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026/BBH_ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế để trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành lần lượt là 5% và 2% lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính hợp nhất 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp		
Vốn góp đầu kỳ và cuối kỳ	11.222.148.990.000	10.111.425.650.000

19.3 Vốn cổ phần

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu được phép phát hành	1.122.214.899	1.122.214.899
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	1.122.214.899	1.122.214.899
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	1.122.214.899	1.122.214.899

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 VND/cổ phiếu (vào ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ	8.951.816.869	31.964.995.902
TỔNG CỘNG	8.951.816.869	31.964.995.902
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	8.951.816.869	31.964.995.902

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận được chia	800.000.000.000	800.000.000.000
Lãi cho vay	179.548.061.113	164.756.499.998
Lãi tiền gửi	4.923.246.700	9.256.152.989
TỔNG CỘNG	984.471.307.813	974.012.652.987

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	<u>8.833.467.570</u>	<u>31.149.024.511</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	13.302.105.074	63.192.810.477
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	1.083.355.058
TỔNG CỘNG	<u>13.302.105.074</u>	<u>64.276.165.535</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lương nhân viên	13.518.536.000	14.355.901.038
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.678.234.132	6.595.476.532
Chi phí khấu hao	17.253.858	-
Khác	6.084.944.788	1.673.611.024
TỔNG CỘNG	<u>28.298.968.778</u>	<u>22.624.988.594</u>

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

24.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>28.659.005.252</u>	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

24.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	942.230.443.883	887.920.768.675
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	188.446.088.777	177.584.153.735
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) chi phí thuế TNDN</i>		
Chi phí không được trừ	212.916.475	42.583.295
Thu nhập từ cổ tức được miễn thuế	(160.000.000.000)	(160.000.000.000)
Sử dụng lỗ năm trước chuyển sang	-	(17.626.737.030)
Chi phí thuế TNDN	28.659.005.252	-

24.2 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	6.038.720.330	6.038.720.330	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	6.149.920.330	6.149.920.330		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con trực 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 Phát triển BCCI	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Bất động sản Bình Trưng Mới	Công ty con gián tiếp
	(đến tháng 6 năm 2026)
	Công ty liên kết
	(từ tháng 6 năm 2026)
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản An Lập	Công ty con gián tiếp
	(từ tháng 3 năm 2026)
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Khởi	Thành viên HĐQT
	(từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên HĐQT
	(đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS
Bà Lê Thị Thủy Trang	Thành viên
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên
	(từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
	(đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thủy Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng Giám đốc
	(từ ngày 27 tháng 3 năm 2026)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Cho Vay	-	90.000.000.000
	Lãi cho vay	20.457.111.111	25.448.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trung	Cho Vay	86.000.000.000	161.500.000.000
	Lãi cho vay	34.800.394.444	65.763.833.333
	Thu hồi cho vay	301.100.000.000	-
	Thu lãi vay	127.761.333.333	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Cho Vay	-	200.000.000.000
	Lãi cho vay	36.079.444.444	28.596.666.667
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Cho Vay	-	220.000.000.000
	Lãi cho vay	12.838.638.889	5.216.333.333
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Góp vốn	479.769.600.000	-
	Cho Vay	-	80.000.000.000
	Lãi cho vay	9.320.000.000	11.225.000.000
	Thu hồi cho vay	110.000.000.000	80.000.000.000
	Thu lãi vay	-	666.666.667
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản Trí Minh	Lãi cho vay	7.357.000.000	11.161.666.666
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Cho Vay	488.000.000.000	70.000.000.000
	Lãi cho vay	7.877.777.778	4.505.000.000
	Thu hồi cho vay	80.000.000.000	70.000.000.000
	Thu lãi vay	142.222.222	583.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Cho Vay	-	130.000.000.000
	Lãi cho vay	-	1.040.000.000
	Thu hồi cho vay	-	130.000.000.000
	Thu lãi vay	-	1.040.000.000
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Lợi nhuận được chia	800.000.000.000	800.000.000.000
	Thu lợi nhuận	1.000.000.000.000	1.250.000.000.000
	Cho Vay	404.000.000.000	701.000.000.000
	Thu hồi cho vay	866.000.000.000	-
	Lãi cho vay	7.911.555.557	5.137.333.333
	Thu lãi vay	19.416.888.891	-
Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông	Cho Vay	1.298.000.000.000	50.000.000.000
	Lãi cho vay	37.538.444.446	416.666.667
	Thu hồi cho vay	-	50.000.000.000
	Thu lãi vay	-	416.666.667

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Đơn vị tính: VND	
			Kỳ trước	
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Cho Vay	150.000.000.000	100.000.000.000	
	Lãi cho vay	603.472.222	933.333.333	
	Thu hồi cho vay	150.000.000.000	100.000.000.000	
	Thu lãi vay	603.472.222	933.333.333	
Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga	Cho Vay	85.000.000.000	-	
	Lãi cho vay	151.111.111	-	
	Thu hồi cho vay	85.000.000.000	-	
	Thu lãi vay	151.111.111	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Cho Vay	110.000.000.000	241.000.000.000	
	Lãi cho vay	4.613.111.111	5.312.666.666	
	Thu hồi cho vay	120.000.000.000	177.000.000.000	
	Thu lãi vay	10.227.777.778	1.179.333.333	

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

		Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (TM số 6)			
Công ty TNHH Kinh Doanh Bất Động Sản Phúc Thông	Cho vay	1.298.000.000.000	-
	Lãi cho vay	37.538.444.446	-
Công ty TNHH Đầu tư Bất Động sản Nguyên Phát	Cho vay	605.000.000.000	605.000.000.000
	Lãi cho vay	112.227.777.777	76.148.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Cho vay	494.900.000.000	710.000.000.000
	Lãi cho vay	123.901.061.112	216.862.000.001
Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	Cho vay	521.000.000.000	113.000.000.000
	Lãi cho vay	13.416.222.222	5.680.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Cho vay	474.000.000.000	474.000.000.000
	Lãi cho vay	98.974.222.223	78.517.111.112
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Cho vay	220.000.000.000	220.000.000.000
	Lãi cho vay	31.548.305.556	18.709.666.667

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (TM số 6) (tiếp theo)			
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Trí Minh	Cho vay	185.000.000.000	185.000.000.000
	Lãi cho vay	43.059.000.001	35.702.000.001
Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Lộc Minh	Cho vay	66.000.000.000	76.000.000.000
	Lãi cho vay	3.260.000.000	8.874.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế	Cho vay	65.000.000.000	175.000.000.000
	Lãi cho vay	32.075.000.001	22.755.000.001
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Cho vay	-	462.000.000.000
	Lãi cho vay	-	11.505.333.334
		4.424.900.033.338	3.494.754.777.782
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Lợi nhuận được chia	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Lợi nhuận được chia	-	200.000.000.000
		249.500.000.000	449.500.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (TM số 14)			
Công ty TNHH Đô Thị Mê Ga	Dịch vụ xây dựng	1.690.989.155	1.690.989.155
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 16)			
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Phải trả khác	54.000.000.000	54.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và các nhân viên quản lý chủ chốt:

		Đơn vị tính: VND	
	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Lương và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		5.738.960.529	5.201.160.194
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch HĐQT	1.273.648.002	1.348.135.692
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch HĐQT	1.300.406.976	1.357.448.514
Ông Vương Văn Minh	Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	857.514.666	746.485.524
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)	771.924.048	689.929.848
Ông Lý Tuấn Kiệt	Phó Tổng giám đốc (từ ngày 27 tháng 3 năm 2026)	640.710.066	-
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng giám đốc	894.756.771	1.059.160.616
Thù lao của Ban Kiểm soát		133.333.338	133.333.338
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng BKS	66.666.666	66.666.666
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên BKS	33.333.336	33.333.336
Bà Lê Thị Mai Khanh	Thành viên BKS (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)	11.111.112	-
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)	22.222.224	33.333.336
TỔNG CỘNG		5.872.293.867	5.334.493.532

26. CÁC CAM KẾT

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty có Hợp đồng thuê Văn phòng. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dưới 1 năm	1.644.401.000	4.111.002.500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Đơn vị tính: VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	3.494.754.777.782	3.494.754.777.782
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.020.000.000.000	(3.020.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	929.996.225.830	(474.754.777.782)	455.241.448.048

28. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết số 16/2026/NQ_HĐQT ngày 17 tháng 8 năm 2026, Công ty đã phê duyệt việc thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Khang Phúc An với vốn điều lệ 2.500 tỷ đồng, do Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ. Công ty con này được thành lập nhằm thực hiện Dự án Chính trang đô thị khu Mã Lạng và Chợ Gà - Gạo tại phường Cầu Ông Lãnh và phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 4360/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư.

Ngoài sự kiện được trình bày ở trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Phê duyệt, ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT







Nguyễn Thị Lan Hương

Đặng Thị Thủy Trang

Vương Văn Minh

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn