

Số: 100/2024/CV-KĐ

TP. HCM, ngày 16 tháng 08 năm 2024

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền
  - Mã chứng khoán : KDH
  - Địa chỉ : Phòng 1 và 2 Lầu 11, Sài Gòn Centre, 67 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
  - Điện thoại : 028 3820 8858 Fax: 028 3820 8859
  - Email : [info@khangdien.com.vn](mailto:info@khangdien.com.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2024 thay đổi so với số liệu cùng kỳ năm trước như sau:

Ngàn VND				
Stt	Chỉ tiêu	6 tháng 2024	6 tháng 2023	Chênh lệch (%)
1	Lợi nhuận sau thuế của công ty (BCTC Riêng)	248.413.829	105.729.871	134,9%
2	Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty (BCTC Hợp nhất)	341.890.150	447.191.619	(23,6%)

**Nguyên nhân:**

Lợi nhuận sau thuế của Công ty trên BCTC riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 tăng 134,9% so với cùng kỳ năm trước do khoản tăng doanh thu tài chính với giá trị là 120 tỷ đồng do tăng cổ tức, lợi nhuận được chia và khoản giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị lần lượt là 8 tỷ đồng và 11 tỷ đồng.

Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho Cổ đông của Công ty trên BCTC hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 giảm 23,6% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do khoản giảm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh với giá trị là 182 tỷ đồng chủ yếu do giảm lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và khoản tăng chi phí khác với giá trị là 41 tỷ đồng bù trừ với khoản giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp với giá trị là 115 tỷ đồng.

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/08/2024 tại đường dẫn: <http://www.khangdien.com.vn/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

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

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu: Văn thư



**VƯƠNG VĂN MINH**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

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

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

### THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

<b>Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh</b>	Số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 thay đổi gần nhất lần thứ 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.	
<b>Hội đồng Quản trị</b>	Bà Mai Trần Thanh Trang Ông Lý Điền Sơn Bà Nguyễn Thị Diệu Phương Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân Ông Vương Văn Minh	Chủ tịch Phó Chủ tịch Thành viên Thành viên độc lập Thành viên
<b>Ban Kiểm soát</b>	Ông Nguyễn Phương Nam Bà Vương Hoàng Thảo Linh Bà Lê Thị Thùy Trang  Bà Lưu Thị Xuân Lai	Trưởng ban Thành viên Thành viên (từ ngày 23 tháng 4 năm 2024) Thành viên (đến ngày 22 tháng 4 năm 2024)
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Vương Văn Minh Ông Lê Hoàng Khởi Bà Nguyễn Thùy Dương	Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc Phó Tổng Giám đốc
<b>Người đại diện theo pháp luật</b>	Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc
<b>Trụ sở chính</b>	Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	
<b>Công ty kiểm toán</b>	Công ty TNHH PwC (Việt Nam)	

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

#### Phê chuẩn Báo cáo Tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm từ trang 5 đến trang 41. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là “Nhóm công ty”) cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

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

TP. Hồ Chí Minh, nước CHXHCN Việt Nam  
Ngày 15 tháng 8 năm 2024



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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) được lập ngày 30 tháng 6 năm 2024, và được Ban Tổng Giám đốc của Công ty phê chuẩn ngày 15 tháng 8 năm 2024. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này bao gồm: bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, và thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm các chính sách kế toán chủ yếu từ trang 5 đến trang 41.

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

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

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

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

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



### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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



Lương Thị Ánh Tuyết  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3048-2024-006-1  
Chữ ký được ủy quyền

Số hiệu báo cáo soát xét: HCM15821  
TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 8 năm 2024



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ


Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.533.009.538.349</b>	<b>2.483.533.812.555</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>116.121.068.416</b>	<b>270.689.269.941</b>
111	Tiền		38.121.068.416	50.689.269.941
112	Các khoản tương đương tiền		78.000.000.000	220.000.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.342.379.874.976</b>	<b>2.132.597.285.909</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	2.315.224.298	2.383.244.661
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.840.904.767	30.948.560.000
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.563.500.000.000	1.213.500.000.000
136	Phải thu ngắn hạn khác	8(a)	746.723.745.911	885.765.481.248
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>72.677.978.403</b>	<b>78.800.563.682</b>
141	Hàng tồn kho		72.677.978.403	78.800.563.682
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>1.830.616.554</b>	<b>1.446.693.023</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		416.103.074	343.900.280
152	Thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) được khấu trừ	13(a)	1.414.513.480	1.102.792.743
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>9.960.430.365.364</b>	<b>9.988.394.091.677</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.156.939.910</b>	<b>1.156.939.910</b>
216	Phải thu dài hạn khác	8(b)	1.156.939.910	1.156.939.910
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>-</b>	<b>21.500.004</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	10	-	21.500.004
222	Nguyên giá		6.416.276.994	6.416.276.994
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(6.416.276.994)	(6.394.776.990)
227	Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		84.000.000	84.000.000
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(84.000.000)	(84.000.000)
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>9.959.273.425.454</b>	<b>9.987.215.651.763</b>
251	Đầu tư vào công ty con		9.987.215.651.763	9.987.215.651.763
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(27.942.226.309)	-
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>12.493.439.903.713</b>	<b>12.471.927.904.232</b>


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

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.681.186.205.084</b>	<b>1.857.990.866.155</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>858.522.605.084</b>	<b>568.707.266.155</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	11	6.119.921.051	1.747.815.049
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	57.201.911.523	61.879.429.386
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13(b)	321.209.044	332.645.526
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	14	35.723.233.973	37.117.752.987
319	Phải trả ngắn hạn khác	15	54.892.759.050	54.592.759.050
320	Vay ngắn hạn	16(a)	633.296.000.000	333.352.000.000
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	17	70.967.570.443	79.684.864.157
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>822.663.600.000</b>	<b>1.289.283.600.000</b>
338	Vay dài hạn	16(b)	800.000.000.000	1.266.620.000.000
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	18	22.107.600.000	22.107.600.000
342	Dự phòng phải trả dài hạn		556.000.000	556.000.000
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>10.812.253.698.629</b>	<b>10.613.937.038.077</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>10.812.253.698.629</b>	<b>10.613.937.038.077</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	19, 20	7.993.119.710.000	7.993.119.710.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	20	1.338.891.660.260	1.338.891.660.260
418	Quỹ đầu tư phát triển	20	350.417.037.350	350.417.037.350
421	Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	20	1.129.825.291.019	931.508.630.467
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế của các năm trước		881.411.461.787	269.692.721.259
421b	- LNST chưa phân phối của kỳ/năm báo cáo		248.413.829.232	661.815.909.208
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.493.439.903.713</b>	<b>12.471.927.904.232</b>

  
Trần Thúy Diễm  
Người lập

  
Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 8 năm 2024



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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
01	Doanh thu bán hàng	9.645.489.090	4.825.512.728
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng	9.645.489.090	4.825.512.728
11	Giá vốn hàng bán	(9.480.839.644)	(4.737.330.909)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng	164.649.446	88.181.819
21	Doanh thu hoạt động tài chính	381.784.838.189	262.023.005.219
22	Chi phí tài chính	(115.518.877.021)	(115.179.082.411)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(87.516.650.712)	(115.088.173.320)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(18.016.781.382)	(26.333.949.816)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	248.413.829.232	120.598.154.811
32	Chi phí khác	-	(3.734.515.288)
40	Lỗ khác	-	(3.734.515.288)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	248.413.829.232	116.863.639.523
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") hiện hành	-	(2.403.201.740)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	(8.730.566.667)
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	248.413.829.232	105.729.871.116

Trần Thúy Diễm  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng

Wương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 8 năm 2024



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

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
		30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>248.413.829.232</b>	<b>116.863.639.523</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:		
02	Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")	21.500.004	194.321.842
03	Các khoản dự phòng	27.942.226.309	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(381.784.838.189)	(262.023.005.219)
06	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	87.576.650.712	115.179.082.411
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>(17.830.631.932)</b>	<b>(29.785.961.443)</b>
09	Giảm các khoản phải thu	900.304.859	3.986.840.255
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho	6.122.585.279	(219.590.001)
11	Giảm các khoản phải trả	(76.848.343)	(1.624.125.685)
12	Tăng chi phí trả trước	(72.202.794)	(209.930.219)
14	Tiền lãi vay đã trả	(88.911.169.726)	(116.338.782.953)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(2.403.201.740)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(58.814.462.394)	(26.858.052.928)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(158.682.425.051)</b>	<b>(173.452.804.714)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	Tiền chi cho vay	(400.000.000.000)	-
24	Tiền thu hồi cho vay	50.000.000.000	304.000.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	520.790.223.526	28.370.171.885
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>170.790.223.526</b>	<b>332.370.171.885</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	(166.676.000.000)	(166.676.000.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(166.676.000.000)</b>	<b>(166.676.000.000)</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>(154.568.201.525)</b>	<b>(7.758.632.829)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>270.689.269.941</b>	<b>41.895.826.789</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	-	-
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>116.121.068.416</b>	<b>34.137.193.960</b>

*Trần Thúy Diễm*

Trần Thúy Diễm  
Người lập

*Phạm Thị Thu Thủy*

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



*Vương Văn Minh*  
Vương Văn Minh  
Tổng Giám đốc  
Người đại diện theo pháp luật  
Ngày 15 tháng 8 năm 2024

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
CHO KỶ 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2024**

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại nước CHXHCN Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 2 tháng 5 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302588596 điều chỉnh gần nhất lần thứ 30 ngày 19 tháng 10 năm 2023.

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 23 nhân viên (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 22 nhân viên).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty có 13 công ty con sở hữu trực tiếp như được trình bày tại Thuyết minh 4 và 13 công ty con sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 13 công ty con sở hữu trực tiếp và 14 công ty con sở hữu gián tiếp). Chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty con sở hữu trực tiếp</b>							
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, xây dựng nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
3	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
7	Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	TP. Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
9	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,90	99,85	99,90
10	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
12	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
13	Công ty Cổ phần Vi La	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,47	99,47

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

Mẫu số B 09a – DN

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

STT	Tên	Nơi thành lập, đăng ký hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	30.6.2024		31.12.2023	
				Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %
<b>Công ty con sở hữu gián tiếp</b>							
1	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	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 Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (i)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
6	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,90	99,70	99,90
7	Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,96	99,43	99,96
8	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,90	99,80	99,90
9	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phước Nguyên	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,80	99,70	99,80
11	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
12	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
13	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
14	Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thư (ii)	TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	-	-	98,90	99,90

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

- (i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ\_HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Công ty đã thông qua việc Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc đồng ý giải thể Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân (“Sài Gòn Mùa Xuân”). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quá trình giải thể của Sài Gòn Mùa Xuân vẫn đang được tiến hành.
- (ii) Công ty đã thông qua việc giải thể Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thuê theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2023/NQ\_HĐQT ngày 11 tháng 5 năm 2023. Việc giải thể đã được hoàn thành ngày 3 tháng 4 năm 2024.

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

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

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

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty.

**2.2 Năm tài chính**

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

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.4 Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

**2.6 Các khoản phải thu**

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

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

**2.7 Hàng tồn kho**

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

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

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.7 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

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 riêng giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

**2.8 Đầu tư tài chính****Đầu tư vào công ty con**

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

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

**Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con**

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

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

**2.9 Cho vay**

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

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

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

### 2.9 Cho vay (tiếp theo)

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

### 2.10 Tài sản cố định (“TSCĐ”)

*TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình*

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

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

*Thanh lý*

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

### 2.11 Thuê hoạt động

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

### 2.12 Chi phí trả trước

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.13 Nợ phải trả**

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

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

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

**2.14 Vay**

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

Các khoản vay ngân hàng được trình bày theo giá gốc tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tới ngày đến hạn thanh toán.

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

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

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi kỳ kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân theo hợp đồng lao động của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc kỳ kế toán này.

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

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

### 2.17 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

### 2.18 Phân phối lợi nhuận

Cổ tức của Công ty được ghi nhận là một khoản phải trả trong báo cáo tài chính riêng 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 Công ty và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông. Quỹ được sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

### 2.19 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

#### (b) Thu nhập lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

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

Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời (2) điều kiện sau:

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

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

### 2.20 Giá vốn hàng bán

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

**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.21 Chi phí tài chính**

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

**2.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

Thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN của kỳ kế toán hiện hành. Thuế TNDN hiện hành và thuế TNDN hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ kế toán phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế TNDN phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ kế toán hay một kỳ kế toán khác.

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

**2.24 Các bên liên quan**

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

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



**2 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****2.25 Báo cáo bộ phận**

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

**2.26 Ước tính kế toán trọng yếu**

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	679.204.029	2.126.575.356
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	37.441.864.387	48.562.694.585
Các khoản tương đương tiền (*)	78.000.000.000	220.000.000.000
	<u>116.121.068.416</u>	<u>270.689.269.941</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 2,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2,7%/năm đến 3,2%/năm).



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

**Mẫu số B 09a – DN**

**4 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON**

STT	Tên công ty	30.6.2024			31.12.2023		
		Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	4.758.324.249.438	(*)	-	4.758.324.249.438	(*)	-
2	Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	1.641.989.970.703	(*)	-	1.641.989.970.703	(*)	-
3	Công ty Cổ phần Vi La	756.000.000.000	(*)	-	756.000.000.000	(*)	-
4	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	614.455.200.000	(*)	-	614.455.200.000	(*)	-
5	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	599.400.000.000	(*)	-	599.400.000.000	(*)	-
6	Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	429.570.000.000	(*)	-	429.570.000.000	(*)	-
7	Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	383.765.000.000	(*)	-	383.765.000.000	(*)	-
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	297.787.760.000	(*)	-	297.787.760.000	(*)	-
9	Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	162.468.250.000	(*)	-	162.468.250.000	(*)	-
10	Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	110.000.000.000	(*)	-	110.000.000.000	(*)	-
11	Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	99.000.000.000	(*)	-	99.000.000.000	(*)	-
12	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	75.980.000.000	(*)	(17.832.501.911)	75.980.000.000	(*)	-
13	Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	58.475.221.622	(*)	(10.109.724.398)	58.475.221.622	(*)	-
		<u>9.987.215.651.763</u>		<u>(27.942.226.309)</u>	<u>9.987.215.651.763</u>		<u>-</u>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ vì các khoản đầu tư này không có giá niêm yết trên thị trường.

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

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Bà Trần Ngọc Anh Đào	455.062.570	455.062.570
Khác	1.860.161.728	1.928.182.091
	<u>2.315.224.298</u>	<u>2.383.244.661</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Trả trước để mua quyền sử dụng đất (*)	28.894.060.000	28.894.060.000
Khác	946.844.767	2.054.500.000
	<u>29.840.904.767</u>	<u>30.948.560.000</u>

(\*) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	<b>Tại ngày</b> <b>1.1.2024</b> <b>VND</b>	<b>Tăng</b> <b>VND</b>	<b>Giảm</b> <b>VND</b>	<b>Tại ngày</b> <b>30.6.2024</b> <b>VND</b>
Bên liên quan (Thuyết minh 29)	1.213.500.000.000	400.000.000.000	(50.000.000.000)	1.563.500.000.000
	<u>1.213.500.000.000</u>	<u>400.000.000.000</u>	<u>(50.000.000.000)</u>	<u>1.563.500.000.000</u>

Số dư thể hiện các khoản cho các bên liên quan vay tín chấp với thời hạn 12 tháng và hưởng lãi suất 12%/năm (năm 2023: 12%/năm) nhằm mục đích tài trợ nhu cầu vốn lưu động.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu về cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

**Mẫu số B 09a – DN**

**8 PHẢI THU KHÁC**

**(a) Ngắn hạn**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bên thứ ba		
Tạm ứng cho nhân viên	2.258.038.000	2.294.388.000
Khác	3.483.410.048	3.483.410.048
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))		
Lợi nhuận/cổ tức được chia	547.802.631.200	768.893.683.200
Lãi cho vay	193.179.666.663	111.094.000.000
	<u>746.723.745.911</u>	<u>885.765.481.248</u>

**(b) Dài hạn**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Ký quỹ, ký cược	<u>1.156.939.910</u>	<u>1.156.939.910</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**9 HÀNG TỒN KHO**

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	<u>72.677.978.403</u>	<u>78.800.563.682</u>

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

	<b>30.6.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Khang Điền Phước Long B	32.722.779.383	34.401.092.628
Dự án Khang Điền Phú Hữu – Topia Garden	27.224.614.826	31.668.886.860
Dự án Khang Điền Long Trường	10.432.122.286	10.432.122.286
Khác	2.298.461.908	2.298.461.908
	<u>72.677.978.403</u>	<u>78.800.563.682</u>

**10 TSCĐ HỮU HÌNH**

	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	<b>6.416.276.994</b>
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	5.530.300.000	864.476.990	<b>6.394.776.990</b>
Khấu hao trong kỳ	-	21.500.004	<b>21.500.004</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.530.300.000	885.976.994	<b>6.416.276.994</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2024	-	21.500.004	<b>21.500.004</b>
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 6.416.276.994 Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6.287.276.994 Đồng).

**11 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2	4.419.235.076	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc Xây dựng Thái An	559.894.000	465.581.820
Khác	1.140.791.975	1.282.233.229
	<u>6.119.921.051</u>	<u>1.747.815.049</u>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thanh toán.

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

	<b>30.6.2024</b> VND	<b>31.12.2023</b> VND
Bên thứ ba (*)	55.510.922.368	60.188.440.231
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	1.690.989.155	1.690.989.155
	<u>57.201.911.523</u>	<u>61.879.429.386</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, không có khách hàng bên thứ ba nào có số dư chiếm hơn 10% trên tổng số dư các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn.

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

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

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Số phải thu/ phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp/cán trừ trong kỳ VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
<b>(a) Phải thu</b>				
Thuế GTGT	1.102.792.743	840.643.646	(528.922.909)	1.414.513.480
	<u>1.102.792.743</u>	<u>840.643.646</u>	<u>(528.922.909)</u>	<u>1.414.513.480</u>
<b>(b) Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập cá nhân	332.645.526	3.162.550.504	(3.173.986.986)	321.209.044
Thuế GTGT	-	528.922.909	(528.922.909)	-
Khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
	<u>332.645.526</u>	<u>3.694.473.413</u>	<u>(3.705.909.895)</u>	<u>321.209.044</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

**14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Chi phí lãi vay	35.723.233.973	37.117.752.987

**15 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Bên thứ ba	892.759.050	592.759.050
Bên liên quan (Thuyết minh 29(b))	54.000.000.000	54.000.000.000
	<u>54.892.759.050</u>	<u>54.592.759.050</u>

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

Mẫu số B 09a – DN

16 VAY

(a) Ngắn hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn phải trả (*)	333.352.000.000	-	(166.676.000.000)	166.620.000.000	333.296.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn phải trả (**)	-	-	-	300.000.000.000	300.000.000.000
	<u>333.352.000.000</u>	<u>-</u>	<u>(166.676.000.000)</u>	<u>466.620.000.000</u>	<u>633.296.000.000</u>

(b) Dài hạn

	Tại ngày 1.1.2024 VND	Tăng VND	Giảm VND	Phân loại lại VND	Tại ngày 30.6.2024 VND
Trái phiếu phát hành (**)	1.100.000.000.000	-	-	(300.000.000.000)	800.000.000.000
Vay ngân hàng (*)	166.620.000.000	-	-	(166.620.000.000)	-
	<u>1.266.620.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(466.620.000.000)</u>	<u>800.000.000.000</u>

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

**Mẫu số B 09a – DN**

**16 VAY (tiếp theo)**

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

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND				
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Quận 4</b>						
Dài hạn	<u>333.296.000.000</u>	<u>499.972.000.000</u>	Từ 25/7/2024 đến 6/4/2025	Đầu tư góp vốn	Lãi suất cơ sở 12 tháng + biên độ 3,4%/năm	Quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
<i>Trong đó:</i>						
Vay dài hạn đến hạn trả	333.296.000.000	333.352.000.000				
Vay dài hạn	-	166.620.000.000				
	<u>333.296.000.000</u>	<u>499.972.000.000</u>				



16 VAY (tiếp theo)

(\*\*) Toàn bộ trái phiếu được phát hành cho bên thứ ba. Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Tại ngày		Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND				
KDHH2125001	300.000.000.000	300.000.000.000	14/6/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
KDHH2225001	800.000.000.000	800.000.000.000	23/8/2025	Tăng quy mô vốn hoạt động	12,00	Tín chấp
	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>				
<i>Trong đó:</i>						
Trái phiếu dài hạn	800.000.000.000	1.100.000.000.000				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	300.000.000.000	-				
	<u>1.100.000.000.000</u>	<u>1.100.000.000.000</u>				

**17 QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND</b>	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	79.684.864.157	51.484.255.145
Tăng trong kỳ/năm (Thuyết minh 20):		
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	50.097.168.680	77.206.756.340
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	35.783.692.000	55.147.683.000
<i>Thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành</i>	14.313.476.680	22.059.073.340
Sử dụng trong kỳ/năm	(58.814.462.394)	(49.006.147.328)
Số dư cuối kỳ/năm	<u>70.967.570.443</u>	<u>79.684.864.157</u>

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

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

	<b>30.6.2024 VND</b>	<b>31.12.2023 VND</b>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	111.200.000	111.200.000
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(22.218.800.000)	(22.218.800.000)
	<u>(22.107.600.000)</u>	<u>(22.107.600.000)</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:

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30.6.2024 VND</b>	<b>Năm tài chính kết thúc ngày 31.12.2023 VND</b>
Số dư đầu kỳ/năm	(22.107.600.000)	(30.526.500.000)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh 26)	-	8.418.900.000
Số dư cuối kỳ/năm	<u>(22.107.600.000)</u>	<u>(22.107.600.000)</u>

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

Chi tiết tài sản thuế TNDN hoãn lại như sau:

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200.000	111.200.000

Chi tiết thuế TNDN hoãn lại phải trả như sau:

	<b>30.6.2024</b> <b>VND</b>	<b>31.12.2023</b> <b>VND</b>
Thu nhập lãi vay dự thu	(22.218.800.000)	(22.218.800.000)

Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả năm 2024 và 2023 là 20%.

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

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

<b>Năm phát sinh lỗ</b>	<b>Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế</b>	<b>Số lỗ phát sinh VND</b>	<b>Số lỗ tính thuế đã được sử dụng VND</b>	<b>Số lỗ còn được chuyển sang các kỳ tính thuế sau VND</b>
2021	Đã thanh tra thuế	57.097.672.845	-	57.097.672.845
2022	Đã thanh tra thuế	20.853.236.485	-	20.853.236.485
2023	Đã thanh tra thuế	69.230.546.313	-	69.230.546.313
2024	Chưa thanh tra thuế	49.331.651.090	-	49.331.651.090
		<u>196.513.106.733</u>	<u>-</u>	<u>196.513.106.733</u>

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

**19 VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

**(a) Số lượng cổ phiếu**

	30.6.2024		31.12.2023	
	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi
Số lượng cổ phiếu đăng ký	799.311.971	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	799.311.971	-	799.311.971	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	799.311.971	-	799.311.971	-

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

	Số cổ phiếu	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	716.829.995	7.168.299.950.000	<b>7.168.299.950.000</b>
Cổ phiếu mới phát hành	10.800.000	108.000.000.000	<b>108.000.000.000</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	71.681.976	716.819.760.000	<b>716.819.760.000</b>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>799.311.971</u>	<u>7.993.119.710.000</u>	<u><b>7.993.119.710.000</b></u>

Mỗi cổ phiếu có mệnh giá là 10.000 Đồng.

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

**Mẫu số B 09a – DN**

**20 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu VND</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần VND</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>	<b>LNST chưa phân phối VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
Tại ngày 1 tháng 1 năm 2023	7.168.299.950.000	1.311.891.660.260	295.269.354.350	1.118.866.920.599	<b>9.894.327.885.209</b>
Vốn tăng trong năm	108.000.000.000	27.000.000.000	-	-	<b>135.000.000.000</b>
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	661.815.909.208	<b>661.815.909.208</b>
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	55.147.683.000	(55.147.683.000)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17)	-	-	-	(55.147.683.000)	<b>(55.147.683.000)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17)	-	-	-	(22.059.073.340)	<b>(22.059.073.340)</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	716.819.760.000	-	-	(716.819.760.000)	-
<b>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>7.993.119.710.000</b>	<b>1.338.891.660.260</b>	<b>350.417.037.350</b>	<b>931.508.630.467</b>	<b>10.613.937.038.077</b>
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	248.413.829.232	<b>248.413.829.232</b>
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (Thuyết minh 17) (*)	-	-	-	(35.783.692.000)	<b>(35.783.692.000)</b>
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành (Thuyết minh 17) (*)	-	-	-	(14.313.476.680)	<b>(14.313.476.680)</b>
<b>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>	<b>7.993.119.710.000</b>	<b>1.338.891.660.260</b>	<b>350.417.037.350</b>	<b>1.129.825.291.019</b>	<b>10.812.253.698.629</b>

(\*) Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ\_ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 23 tháng 4 năm 2024:

- Mức trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi là 5% LNST của năm 2023.
- Mức trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành là 2% LNST của năm 2023.

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

**Mẫu số B 09a – DN**

**21 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu thuần từ chuyển nhượng bất động sản	9.645.489.090	4.825.512.728

**22 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	9.480.839.644	4.737.330.909

**23 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Cổ tức được chia (Thuyết minh 29(a))	298.302.631.200	190.000.000.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	83.482.206.989	72.023.005.219
	<u>381.784.838.189</u>	<u>262.023.005.219</u>

**24 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	87.516.650.712	115.088.173.320
Dự phòng đầu tư vào công ty con	27.942.226.309	-
Chi phí phát hành trái phiếu	60.000.000	90.909.091
	<u>115.518.877.021</u>	<u>115.179.082.411</u>

**25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	12.170.606.018	12.487.640.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.050.389.359	5.765.287.849
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.500.004	194.321.842
Khác	774.286.001	7.886.699.595
	<u>18.016.781.382</u>	<u>26.333.949.816</u>

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

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán trước thuế	248.413.829.232	116.863.639.523
Thuế tính ở thuế suất 20%	49.682.765.846	23.372.727.905
Điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(59.660.526.240)	(38.000.000.000)
Chi phí không được khấu trừ	111.430.176	1.357.620.847
Lỗi tính thuế mà không ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại	9.866.330.218	22.000.217.915
Dự phòng thiếu của năm trước	-	2.403.201.740
Chi phí thuế TNDN (*)	<u>-</u>	<u>11.133.768.407</u>
Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:		
Chi phí thuế TNDN - hiện hành	-	2.403.201.740
Chi phí thuế TNDN - hoãn lại (Thuyết minh 18)	-	8.730.566.667
Chi phí thuế TNDN	<u>-</u>	<u>11.133.768.407</u>

(\*) 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.

**27 CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên	12.170.606.018	12.487.640.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.408.643.724	10.722.208.759
Chi phí khấu hao TSCĐ	21.500.004	194.321.842
Khác	774.286.001	7.886.699.595
	<u>21.375.035.747</u>	<u>31.290.870.726</u>

**28 BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

**29 THUYẾT MINH VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Công ty con
Công ty Cổ phần Vi La	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Công ty con
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Công ty con
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Công ty con
Công ty TNHH Một thành viên Hào Khang	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Công ty con gián tiếp
Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt



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

(a) Giao dịch với các bên liên quan

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

	<b>Kỳ 6 tháng kết thúc ngày</b>	
	<b>30.6.2024</b>	<b>30.6.2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>i) Cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	400.000.000.000	-
<b>ii) Thu hồi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	50.000.000.000	78.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	-	105.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	-	87.000.000.000
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	4.000.000.000
	<u>50.000.000.000</u>	<u>304.000.000.000</u>
<b>iii) Lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	39.028.333.330	63.553.500.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	23.522.666.666	234.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	10.313.333.334	2.065.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	9.221.333.333	-
Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	-	6.045.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	58.666.667
	<u>82.085.666.663</u>	<u>71.956.166.667</u>

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
<b>iv) Thu lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	-	11.783.333.333
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	9.820.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	-	6.699.333.333
	-	28.303.333.333
<b>v) Cổ tức được chia (Thuyết minh 23(a))</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	298.302.631.200	190.000.000.000
<b>vi) Nhận lợi nhuận/cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	485.473.683.200	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	16.500.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	14.290.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	3.130.000.000	-
	519.393.683.200	-

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

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

	Kỳ 6 tháng kết thúc ngày	
	30.6.2024 VND	30.6.2023 VND
<b>vii) Các khoản chi cho các nhân sự quản lý chủ chốt</b>		
<b>Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	
Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	1.348.751.385
Ông Lý Điền Sơn	Phó Chủ tịch	1.350.956.514
Bà Nguyễn Thùy Dương	Phó Tổng Giám đốc	1.053.004.616
Ông Vương Văn Minh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	740.329.524
Ông Lê Hoàng Khởi	Phó Tổng Giám đốc	683.773.848
Bà Phạm Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng	546.291.426
Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng Ban Kiểm soát	66.666.666
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333.336
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên Ban Kiểm soát (đã từ nhiệm)	22.222.224
Bà Lê Thị Thùy Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	11.111.112
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc (đã từ nhiệm)	-
		<u>5.856.440.651</u>
		<u>7.278.238.038</u>

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>i) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh 7)</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	867.500.000.000	467.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	374.000.000.000	424.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	170.000.000.000	170.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	152.000.000.000	152.000.000.000
	<u>1.563.500.000.000</u>	<u>1.213.500.000.000</u>

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

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
<b>ii) Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh 8(a))</b>		
<b>Phải thu từ lợi nhuận/cổ tức được chia</b>		
Công ty Cổ phần Vi La	298.302.631.200	485.473.683.200
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	249.500.000.000	249.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	-	16.500.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	-	14.290.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	-	3.130.000.000
	<u>547.802.631.200</u>	<u>768.893.683.200</u>
<b>Phải thu từ lãi cho vay</b>		
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	140.106.999.997	101.078.666.667
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	32.357.333.333	8.834.666.667
Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	10.936.666.667	623.333.333
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	9.778.666.666	557.333.333
	<u>193.179.666.663</u>	<u>111.094.000.000</u>
<b>iii) Người mua ứng tiền trước (Thuyết minh 12)</b>		
Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	<u>1.690.989.155</u>	<u>1.690.989.155</u>
<b>iv) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh 15)</b>		
Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	<u>54.000.000.000</u>	<u>54.000.000.000</u>

**30 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

	30.6.2024 VND	31.12.2023 VND
Dưới 1 năm	4.655.707.000	4.555.408.000
Từ 1 đến 5 năm	6.507.394.000	8.868.680.500
Tổng cộng các khoản thanh toán tối thiểu	11.163.101.000	13.424.088.500

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

**Thành lập công ty con**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ\_HĐQT ngày 4 tháng 7 năm 2024, Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phúc Thông với tỷ lệ sở hữu 99% vốn điều lệ.

**Phát hành cổ phiếu riêng lẻ**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2024/NQ\_ĐHĐCĐ ngày 13 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2024/NQ\_HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2024/NQ\_HĐQT ngày 27 tháng 6 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/2024/NQ\_HĐQT ngày 15 tháng 7 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2024/NQ\_HĐQT ngày 26 tháng 7 năm 2024, Công ty đã phát hành 110.091.744 cổ phiếu với giá phát hành 27.250 Đồng/cổ phiếu.

Ngày kết thúc đợt chào bán này là ngày 29 tháng 7 năm 2024. Theo Nghị quyết số 25/2024/NQ\_HĐQT ngày 1 tháng 8 năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, Công ty đã nhận được Công văn số 5074/UBCK-QLCB từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Ban Tổng Giám đốc phê chuẩn ngày 15 tháng 8 năm 2024.

Trần Thúy Diễm  
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy  
Kế toán trưởng



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

