

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 08 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Phương	Trưởng ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên Ban kiểm soát

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong kỳ hoạt động. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết lập và thực hiện kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện Công ty,



Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Số: 177 /2025/BCSX-AVI-TC1

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 30/06/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 9.3 trên Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất: Tại ngày 30/06/2025, số dư khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land với các đối tác có tổng số tiền khoảng 4.772 tỷ đồng (chiếm 70% tổng tài sản) để thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản. Đến thời điểm hiện tại, các dự án phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản đang được các đối tác triển khai, thực hiện với chủ đầu tư, chưa có kết quả hợp tác kinh doanh cuối cùng. Một số dự án đầu tư bất động sản đang tiếp tục được hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình các cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt để triển khai các công việc tiếp theo của dự án, theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính trong kỳ. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận lợi nhuận tạm tính là phù hợp, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện các nội dung cũng như mục đích sử dụng vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh này và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào phát sinh cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Kết luận của chúng tôi không liên quan tới vấn đề nêu trên.



Nguyễn Thương
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 0308-2023-055-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AN VIỆT
Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.719.261.000.161	1.726.212.405.239
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		74.296.201.602	106.983.017.179
1. Tiền	111	5	74.296.201.602	106.983.017.179
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		21.143.123.288	21.143.123.288
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	21.143.123.288	21.143.123.288
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.558.664.539.663	1.456.619.834.453
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	207.043.628.258	202.613.227.368
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	324.308.677.089	297.975.537.324
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	1.027.312.234.316	956.031.069.761
IV. Hàng tồn kho	140	10	63.312.016.268	124.917.035.965
1. Hàng tồn kho	141		63.312.016.268	124.917.035.965
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.845.119.340	16.549.394.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	1.843.678.300	6.014.859.094
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.441.040	9.322.959.640
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	-	1.211.575.620
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.099.426.281.969	4.864.973.979.460
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.838.896.329.350	4.601.866.329.350
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	4.838.896.329.350	4.601.866.329.350
II. Tài sản cố định	220		263.806.516	556.263.875
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	263.806.516	491.548.723
- Nguyên giá	222		4.447.928.026	4.550.328.026
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.184.121.510)	(4.058.779.303)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	64.715.152
- Nguyên giá	228		575.365.500	575.365.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(575.365.500)	(510.650.348)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		217.219.663.052	215.065.483.849
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		3.889.663.052	2.115.483.849
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	213.330.000.000	212.950.000.000
IV. Tài sản dài hạn khác	260		43.046.483.051	47.485.902.386
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	43.046.483.051	47.485.902.386
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.818.687.282.130	6.591.186.384.699

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mẫu số B01a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.563.005.405.703	1.371.352.118.388
I. Nợ ngắn hạn	310		899.043.405.703	780.420.118.388
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	7.861.462.275	22.120.418.259
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.074.909.091	274.909.091
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	17.997.715.468	16.411.133.901
4. Phải trả người lao động	314		7.853.713.476	10.565.848.186
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	35.690.161.023	34.134.056.580
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	18	300.716.857.370	254.356.045.867
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	527.848.587.000	442.557.706.504
II. Nợ dài hạn	330		663.962.000.000	590.932.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	18	400.000.000	475.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	663.562.000.000	590.457.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.255.681.876.427	5.219.834.266.311
I. Vốn chủ sở hữu	410	20	5.255.681.876.427	5.219.834.266.311
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		13.054.455.000	13.054.455.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		748.275.371.427	712.427.761.311
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		712.427.761.311	657.801.507.287
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		35.847.610.116	54.626.254.024
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.818.687.282.130	6.591.186.384.699

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B02a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ so sánh
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		246.818.770.475	126.941.450.712
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	21	246.818.770.475	126.941.450.712
4. Giá vốn hàng bán	11	22	178.906.144.539	112.119.723.345
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		67.912.625.936	14.821.727.367
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	115.815.221.292	129.755.529.247
7. Chi phí tài chính	22	24	86.057.608.880	66.913.645.984
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		63.337.430.078	62.436.315.039
8. Chi phí bán hàng	25	25	27.426.839.035	26.603.359.930
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	20.253.199.429	14.277.101.330
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		49.990.199.884	36.783.149.370
11. Thu nhập khác	31		561.423.666	187.209.023
12. Chi phí khác	32	28	4.542.812.992	70.043.533
13. Lợi nhuận khác	40		(3.981.389.326)	117.165.490
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.008.810.558	36.900.314.860
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	10.161.200.442	7.468.739.444
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		35.847.610.116	29.431.575.416
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		35.847.610.116	29.431.575.416
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	80	65

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

MẪU SỐ B03a - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ so sánh
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	46.008.810.558	36.900.314.860
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	203.453.773	253.750.020
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(115.815.221.292)	(129.755.529.247)
- Chi phí lãi vay	06	70.990.644.578	66.913.645.984
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.387.687.617	(25.687.818.383)
- Tăng các khoản phải thu	09	(307.584.255.782)	216.021.727.673
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	59.830.840.494	5.617.235.633
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	31.417.816.164	(17.731.209.533)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	8.610.600.129	(26.475.186.926)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(62.579.242.590)	(59.232.210.405)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(16.644.008.189)	(1.743.281.416)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(285.560.562.157)	90.769.256.643
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(380.000.000)	(254.629.630)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(542.500.000.000)	(312.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	482.500.000.000	129.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	154.857.866.084	145.253.858.014
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	94.477.866.084	(38.500.771.616)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	485.657.000.000	250.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(327.261.119.504)	(334.797.056.683)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	158.395.880.496	(84.797.056.683)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(32.686.815.577)	(32.528.571.656)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	106.983.017.179	50.142.629.742
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	74.296.201.602	17.614.058.086

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập



Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng



Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc



Đinh Thị Nhật Hạnh



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (trước đây là Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Hoàn Land) (gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0309139261 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/07/2009, đăng ký thay đổi lần gần nhất thứ 27 ngày 29/11/2022.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 27 vốn điều lệ của Công ty là 4.494.352.050.000 VND, được chia thành 449.435.205 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty đang giao dịch trên thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là KHG.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 5-7-9-11 Đường Nội khu Hưng Gia 4, Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, phường Tân Hưng, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2025 là 178 người ký hợp đồng lao động (tại ngày 31/12/2024 là 152 người), chưa bao gồm cộng tác viên và nhân viên môi giới khoảng 3.500 người.

Ngành nghề kinh doanh chính và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng nhà các loại; chuẩn bị mặt bằng; dịch vụ khách sạn đạt tiêu chuẩn trên ba sao (không hoạt động tại trụ sở); tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; hoạt động thiết kế dân dụng; dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; giáo dục nghề nghiệp; hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là tư vấn, môi giới và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính bao gồm:

Công ty	Thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh, môi giới bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh, môi giới bất động sản

2. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và

Thông tư số 96/2021/TT-BTC ngày 16/11/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được hợp nhất trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT - BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Công ty với các công ty con và giữa các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại công ty mẹ và các công ty con khác là giống nhau.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

4.4. Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản cho vay để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

4.5. Các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia. BCC có thể được thực hiện dưới hình thức cùng nhau xây dựng tài sản hoặc hợp tác trong một số hoạt động kinh doanh. Các bên tham gia trong BCC có thể thỏa thuận chia doanh thu, chia sản phẩm hoặc chia lợi nhuận sau thuế. Trong mọi trường hợp, khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, bên nhận hạch toán là nợ phải trả.

Đối với trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

4.6. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng, xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; các khoản bên nhận ủy thác xuất khẩu phải thu hộ cho bên giao ủy thác; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, cho mượn tài sản...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.7. Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua để bán hoặc cho thuê dài hạn đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu một lần trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng hóa bất động sản bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá trị thị trường vào ngày báo cáo và trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

4.8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

Thiết bị, dụng cụ quản lý	Số năm 03 - 04
---------------------------	-------------------

4.9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là giá trị của phần mềm máy tính, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 năm.

4.10. Thuê hoạt động

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

4.11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

4.12. Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước của Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng... và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

4.13. Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; cổ tức và lợi nhuận phải trả; chi phí hoạt động đầu tư tài chính phải trả; các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường (không có quyền chuyển đổi).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ; từng khế ước vay, nợ và từng loại tài sản vay, nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính dài hạn". Các khoản vay và nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là "Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn".

Công ty vay vốn bằng phát hành trái phiếu thường bao gồm: trái phiếu ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu), trái phiếu có chiết khấu (phát hành trái phiếu với giá nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) và trái phiếu có phụ trội (phát hành trái phiếu với giá lớn hơn mệnh giá của trái phiếu). Công ty theo dõi chi tiết chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và theo thời hạn phát hành trái phiếu. Chiết khấu và phụ trội trái phiếu được xác định và ghi nhận ngay tại thời điểm phát hành trái phiếu. Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội vào chi phí đi vay hoặc để giảm trừ chi phí đi vay theo phương pháp lãi suất thực tế hoặc phương pháp đường thẳng.

Trường hợp chi phí lãi vay của trái phiếu đủ điều kiện để vốn hóa, khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hóa tương ứng từng kỳ.

4.15. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một

thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về các khoản chi phí thực tế phải trả, số tiền phải trả cho các dịch vụ đã sử dụng trong năm do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán.

4.17. Ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

4.18. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích theo các điều khoản của hợp đồng cho người mua;
- 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm: lãi tiền gửi; lãi cho vay, lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán; cổ tức, lợi nhuận được chia; lãi chênh lệch tỷ giá...

- Tiền lãi được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Chênh lệch tỷ giá phản ánh các khoản lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái thực tế phát sinh trong năm của các nghiệp vụ phát sinh có gốc ngoại tệ và lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm báo cáo.

4.19. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dự. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.20. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, nợ phải trả tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

Công ty chưa trình bày các thuyết minh liên quan đến công cụ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính.

4.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác.

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

5. TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	137.434.557	48.886.372
Tiền gửi ngân hàng	74.158.767.045	106.934.130.807
Cộng	74.296.201.602	106.983.017.179

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	90.318.005.366	136.928.130.436
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	105.112.463.143	55.793.212.320
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	363.048.443	1.950.967.982
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	3.620.359.268	6.290.190.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phú Lộc	3.123.104.635	-
Phải thu các khách hàng khác	4.506.647.403	1.650.725.955
Cộng	207.043.628.258	202.613.227.368

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	321.500.000.000	296.000.000.000
Các đối tượng khác	2.808.677.089	1.975.537.324
Cộng	324.308.677.089	297.975.537.324

(*) Khoản ứng trước cho Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (trước kia là Công ty TNHH Xây dựng Việt Nhật Daiki) theo Hợp đồng tổng thầu dự án “Khu du lịch sinh thái tại bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc” (hay còn gọi là “Dự án Helios Coastal City”) (nay là Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang). Theo đó, Công ty TNHH Xây dựng Topazcons sẽ thực hiện các công việc: tư vấn khảo sát, thực hiện báo cáo nghiên cứu khả thi, tư vấn thiết kế và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Dự án này. Dự án triển khai trên diện tích khoảng 51,84 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.000 tỷ đồng. Dự án đã nhận được Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Ban Quản lý Đặc khu kinh tế Phú Quốc - Tỉnh An Giang, hiện nay Công ty đang thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi và công tác đăng ký kế hoạch sử dụng đất, làm việc với cơ quan Nhà nước để lên kế hoạch bồi thường, giải phóng mặt bằng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.027.312.234.316	-	956.031.069.761	-
Tạm ứng	4.465.444.668	-	3.886.871.463	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	816.082.173.779	-	523.282.173.779	-
Lãi dự thu	892.412.224	-	747.552.903	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay (9.2)	66.953.147.396	-	106.140.651.509	-
Khoản chi hộ Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (*)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3)	74.000.000.000	-	256.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	4.320.651.945	-	4.875.415.803	-
Dài hạn	4.838.896.329.350	-	4.601.866.329.350	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	66.296.329.350	-	71.766.329.350	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3)	4.772.600.000.000	-	4.530.100.000.000	-
Cộng	5.866.208.563.666	-	5.557.897.399.111	-

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh bao gồm:

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tạm ứng cho Hợp đồng số 01/2020/GHX-TV ngày 02/03/2020 về việc thiết kế, giám sát, thi công và cung cấp lắp đặt thiết bị dự án ký giữa Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (Chủ đầu tư) và Công ty TNHH Xây Dựng và Thương Mại Thuận Việt (Nhà thầu chính).
- Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh số tiền 22.598.404.304 đồng theo Hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT-DV-GHX-KHL-KML ngày 02/01/2020 giữa 3 bên gồm Giao Hưởng Xanh - Khải Minh Land - Khải Hoàn Land về nghĩa vụ chuyển tiền đầu tư dự án Khải Hoàn Prime.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9.1. Ký cược, ký quỹ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	816.082.173.779	523.282.173.779
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	816.082.173.779	523.282.173.779
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	236.550.000.000	293.350.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	239.662.173.779	174.662.173.779
- Công ty TNHH Cộng đồng môi giới	8.000.000.000	40.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư và Môi giới Khải Minh Land	234.000.000.000	-
- Các đối tượng khác	97.870.000.000	15.270.000.000
Dài hạn	66.296.329.350	71.766.329.350
Ký quỹ thực hiện dự án đầu tư	21.500.000.000	21.500.000.000
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	42.673.918.350	48.143.918.350
Ký quỹ thuê văn phòng	2.069.695.000	2.069.695.000
Các khoản ký quỹ khác	52.716.000	52.716.000
Cộng	882.378.503.129	595.048.503.129

9.2. Phải thu tiền lãi cho vay, hợp tác đầu tư

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	17.700.821.918	65.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	39.506.446.485	23.961.484.843
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	459.166.666	8.459.166.666
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	9.286.712.327	8.720.000.000
Cộng	66.953.147.396	106.140.651.509

9.3. Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	74.000.000.000	256.500.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	74.000.000.000	256.500.000.000
Dài hạn	4.772.600.000.000	4.530.100.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (1)	927.500.000.000	632.500.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	1.852.600.000.000	1.847.600.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (3)	820.000.000.000	940.000.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (4)	930.000.000.000	1.110.000.000.000
Công Ty TNHH Đầu tư Nhân Quang (5)	242.500.000.000	-
Cộng	4.846.600.000.000	4.786.600.000.000

- (1) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao hưởng xanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG liên quan đến dự án Cao ốc căn hộ tại xã Hiệp Phước, thành phố Hồ Chí Minh (Công ty TNHH Giao hưởng xanh làm chủ đầu tư). Tổng giá trị góp vốn theo hợp đồng là 1.125 tỷ đồng. Thời gian hợp tác đầu tư: 60 tháng. Các bên thống nhất phân chia lợi nhuận trước thuế của dự án nhưng tối thiểu không thấp hơn 17%/năm. Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng. Hiện nay, dự án đang triển khai xây dựng phần thân.
- (2) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 09/HĐHTKD/KHL-KML và số 10/HĐHTKD/KHL-KML để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Phố Nối giai đoạn 1 và giai đoạn 2. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Phố Nối tiếp tục đang triển khai.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HDHTKD/KHL-KML để thực hiện dự án Khu đô thị mới và tổ hợp vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, xã Tân Quới, tỉnh Vĩnh Long. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư dự kiến của dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ là đơn vị phát triển, phân phối độc quyền toàn bộ sản phẩm của dự án. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã có phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
 - Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2025/HĐHTKD/KHL-KML để tiếp tục đầu tư, phát triển, kinh doanh dự án Khu chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại thành phố Hồ Chí Minh. Công ty góp vốn với số tiền là 360 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 8%/năm.
- (3) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư phát triển Solution theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT và 12D/HĐHTKD/KHL-SLT để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh (do Công ty Cổ phần Thái Sơn Long An làm chủ đầu tư) của các giai đoạn 1 - 4. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp nhưng không thấp hơn mức lợi nhuận tối thiểu là 12%/năm. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án môi giới bất động sản thuộc dự án Long Hậu tiếp tục đang triển khai.
- (4) Khoản phải thu Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL để cùng thực hiện dự án Tiểu khu 1 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc dự án Khu đô thị mới Gò Găng tại đảo Gò Găng và đảo Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ góp 1.110 tỷ đồng và sẽ thực hiện phân chia lợi nhuận dựa trên tỷ lệ góp vốn. Trước khi xác định lợi nhuận của dự án, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, dự án đã được phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Đảo Gò Găng và Đảo Long Sơn, xã Long Sơn, thành phố Hồ Chí Minh.
- (5) Khoản phải thu Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/2025/HĐHTKD/KHL-NQ để cùng thực hiện dự án khu đô thị thông minh tại xã Mỹ Hạnh, tỉnh Tây Ninh. Giá trị góp vốn là 320 tỷ đồng. Thời gian thực hiện trong vòng 3 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Lợi nhuận thu được từ dự án sẽ được phân chia theo tỷ lệ góp vốn.

Tại ngày 30/06/2025, số dư khoản phải thu dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác với tổng số tiền khoảng 4.772 tỷ đồng (chiếm 69,99% tổng tài sản) để thực hiện các dự án đầu tư bất động sản và phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản. Đến thời điểm hiện tại, các dự án phát triển, môi giới, phân phối các sản phẩm bất động sản đang được các đối tác triển khai, thực hiện với chủ đầu tư, chưa có kết quả hợp tác kinh doanh cuối cùng. Một số dự án đầu tư bất động sản đang tiếp tục được hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết để trình các cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt để triển khai các công việc tiếp theo của dự án. Theo đó, các bên tiếp tục thống nhất chia lợi nhuận tạm tính trong năm cho Công ty với số tiền khoảng 114,547 tỷ đồng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận lợi nhuận tạm tính là phù hợp, đồng thời cam kết chịu trách nhiệm giám sát việc thực hiện các nội dung

cũng như mục đích sử dụng vốn góp của các hợp đồng hợp tác kinh doanh này và có biện pháp phòng ngừa tổn thất phát sinh (nếu có). Theo đó, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đánh giá không có bất kỳ tổn thất nào phát sinh cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh trên báo cáo tài chính giữa niên độ.

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	63.312.016.268	-	124.917.035.965	-
Cộng	63.312.016.268	-	124.917.035.965	-

(*) Giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh và Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại phường Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.843.678.300	6.014.859.094
Công cụ dụng cụ	210.338.696	161.293.794
Chi phí sửa chữa văn phòng	302.737.339	56.603.383
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	641.165.700	2.128.042.556
Chi phí bảo hiểm	483.749.956	632.916.666
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	205.686.609	3.036.002.695
Dài hạn	43.046.483.051	47.485.902.386
Công cụ, dụng cụ	389.751.320	304.501.642
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	18.045.902
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	41.153.101.361	47.157.309.375
Chi phí trả trước khác	1.503.630.370	6.045.467
Cộng	44.890.161.351	53.500.761.480

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Các dự án khác	1.330.000.000	950.000.000
Cộng	213.330.000.000	212.950.000.000

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m2 đất tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng. Hiện các lô đất này đang đứng tên Bà Trần Thị Thu Hương (bên liên quan) và Bà Đinh Thị Nhật Hạnh (Tổng Giám đốc) theo ủy quyền của Hội đồng quản trị. Đây là khoản Công ty mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các công ty con đều trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến cấp quyền sử dụng đất và công tác chuẩn bị đầu tư dự án.

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	4.550.328.026	4.550.328.026
Giảm khác	(102.400.000)	(102.400.000)
Tại ngày 30/06/2025	4.447.928.026	4.447.928.026
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	4.058.779.303	4.058.779.303
Khấu hao trong kỳ	138.738.621	138.738.621
Giảm khác	(13.396.414)	(13.396.414)
Tại ngày 30/06/2025	4.184.121.510	4.184.121.510
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	491.548.723	491.548.723
Tại ngày 30/06/2025	263.806.516	263.806.516
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	4.033.375.065	4.033.375.065

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2025	575.365.500	575.365.500
Tại ngày 30/06/2025	575.365.500	575.365.500
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2025	510.650.348	510.650.348
Khấu hao trong kỳ	64.715.152	64.715.152
Tại ngày 30/06/2025	575.365.500	575.365.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	64.715.152	64.715.152
Tại ngày 30/06/2025	-	-
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	575.365.500	575.365.500

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An	2.491.120.825	2.491.120.825	5.171.625.074	5.171.625.074
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	-	-	3.343.541.863	3.343.541.863
Công ty TNHH Đầu tư Nhân Quang	-	-	6.334.000.000	6.334.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Ngọc Tân	2.471.730.000	2.471.730.000	2.501.730.000	2.501.730.000
Các nhà cung cấp khác	2.898.611.450	2.898.611.450	4.769.521.322	4.769.521.322
Cộng	7.861.462.275	7.861.462.275	22.120.418.259	22.120.418.259

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	(1.211.575.620)	8.224.283.821	544.120.718	6.468.587.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.777.363.075	10.161.200.442	16.644.008.189	6.294.555.328
Thuế thu nhập cá nhân	3.633.770.826	10.038.898.544	8.438.096.713	5.234.572.657
Các khoản thuế, phí khác	-	4.582.382.437	4.582.382.437	-
Cộng	15.199.558.281	33.006.765.244	30.208.608.057	17.997.715.468

Trong đó:

- Thuế và các khoản phải thu nhà nước
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

1.211.575.620	-
16.411.133.901	17.997.715.468



Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí môi giới bất động sản	21.761.663.077	20.695.116.122
Trích trước lãi vay	13.647.127.946	12.888.940.458
Chi phí phải trả khác	281.370.000	550.000.000
Cộng	35.690.161.023	34.134.056.580

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	300.716.857.370	254.356.045.867
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	44.656.260	41.426.080
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	271.780.570.361	182.371.764.800
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ	1.720.851.819	45.515.561.928
Nhận ký cược, ký quỹ	100.000.000	100.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	3.270.424.371	2.526.938.500
Dài hạn	400.000.000	475.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	400.000.000	475.000.000
Cộng	301.116.857.370	254.831.045.867

- (1) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án La Partenza số 01/HĐNT-DV/GHX-KHL-KML ký ngày 02/01/2020. Theo hợp đồng, Chủ đầu tư là Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh giao cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land thực hiện thu chi, phân phối độc quyền dự án La Partenza (nay đổi tên thành Dự án Khải Hoàn Prime) và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land quản lý; sau khi đã trừ các chi phí liên quan số còn lại sẽ được chuyển về cho Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh khi khách hàng, nhà đầu tư ký hợp đồng mua bán.

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	527.848.587.000	442.557.706.504
- Trái phiếu thường đến hạn trả (19.1)	-	240.001.000.000
- Các khoản vay ngắn hạn (19.2)	527.848.587.000	202.556.706.504
Dài hạn	663.562.000.000	590.457.000.000
- Trái phiếu thường (19.1)	490.000.000.000	490.000.000.000
- Các khoản vay dài hạn (19.2)	173.562.000.000	100.457.000.000
Cộng	1.191.410.587.000	1.033.014.706.504

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19.1. Trái phiếu phát hành

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-		240.001.000.000	
Trái phiếu KHGH2123001	-	-	240.001.000.000	3,5
Trái phiếu dài hạn	490.000.000.000		490.000.000.000	
Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	5,0	240.000.000.000	5,0
Trái phiếu KHGH2429001	250.000.000.000	5,0	250.000.000.000	5,0
Cộng	490.000.000.000		730.001.000.000	

Chi tiết trái phiếu còn số dư tại ngày 30/06/2025 của Công ty như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu KHGH2328001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu đồng	13,5%/năm (12 tháng đầu tiên). Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng
Trái phiếu KHGH2429001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu đồng	12,5%/năm đối với kỳ tính lãi đầu tiên. Các kỳ tiếp theo lãi suất sẽ thay đổi theo quy định.	Kỳ hạn 60 tháng và thanh toán lãi 6 tháng/lần.	Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư của Công ty	Có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

MẪU SỐ B09a - DN/HN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

19.2. Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	202.556.706.504	202.556.706.504	412.552.000.000	87.260.119.504	527.848.587.000	527.848.587.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Đô	117.768.706.504	117.768.706.504	-	83.960.119.504	33.808.587.000	33.808.587.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận	-	-	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An	-	-	130.000.000.000	-	130.000.000.000	130.000.000.000
Vay cá nhân	84.788.000.000	84.788.000.000	267.552.000.000	3.300.000.000	349.040.000.000	349.040.000.000
Vay dài hạn	100.457.000.000	100.457.000.000	73.705.000.000	600.000.000	173.562.000.000	173.562.000.000
Vay cá nhân và công ty khác	100.457.000.000	100.457.000.000	73.705.000.000	600.000.000	173.562.000.000	173.562.000.000
Cộng	303.013.706.504	303.013.706.504	486.257.000.000	87.860.119.504	701.410.587.000	701.410.587.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****MẪU SỐ B09a - DN/HN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn, dài hạn như sau:**

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư tại ngày 30/06/2025	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô Số 12.026/2022/HĐTDNH- PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022	131 tỷ đồng	33.808.587.000 đồng	- Thời gian vay kể từ ngày giải ngân được kéo dài đến 14/12/2025 - Mục đích 1: Vay mua 28 bất động sản dự án Millenia Long Hậu - Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các bất động sản mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 bất động đã mua	Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng mua bán nhà ở được quy định tại Hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng mua bán nhà ở số 12.026/2022/HĐTC- PN/SHB.111400 ngày 10/12/2022
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phú Nhuận Số 035/PNH- PKH/KBB-24TD ngày 08/01/2025	15 tỷ đồng	15.000.000.000 đồng	- Thời gian duy trì hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký - Mục đích: Bổ sung vốn lưu động.	- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 218, tờ bản đồ số 20, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh - Quyền đòi nợ luân chuyển phát sinh trong quá trình kinh doanh với giá trị 15 tỷ đồng
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An Số 14477/25MN/HĐTD ngày 26/05/2025	130 tỷ đồng	130.000.000.000 đồng	- Thời gian cấp hạn mức: 36 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng. - Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động môi giới bất động sản.	Tài sản đảm bảo của bên thứ ba bao gồm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một số lô đất tại Khu phố Hưng Gia, phường Tân Hưng, TP. Hồ Chí Minh
Vay cá nhân và công ty khác Hợp đồng ký với các cá nhân và tổ chức	-	522.602.000.000 đồng	Thời hạn vay từ 12 tháng - 28 tháng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: từ 9.5% - 11.5%/năm	Không có tài sản đảm bảo

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	4.494.352.050.000	13.054.455.000	657.801.507.287	5.165.208.012.287
Lãi trong năm	-	-	54.626.254.024	54.626.254.024
Tại ngày 01/01/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	712.427.761.311	5.219.834.266.311
Lãi trong kỳ	-	-	35.847.610.116	35.847.610.116
Tại ngày 30/06/2025	4.494.352.050.000	13.054.455.000	748.275.371.427	5.255.681.876.427

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 thống nhất chưa thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 cũng như chưa thực hiện phương án phát hành cổ phiếu cho người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	sở hữu	VND	sở hữu
Ông Nguyễn Khải Hoàn	1.436.640.000.000	31,97%	1.436.640.000.000	31,97%
Bà Trần Thị Thu Hương	580.843.000.000	12,92%	580.843.000.000	12,92%
Cổ đông khác	2.476.869.050.000	55,11%	2.476.869.050.000	55,11%
Cộng	4.494.352.050.000	100%	4.494.352.050.000	100%

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phần

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	449.435.205	449.435.205
- Cổ phiếu phổ thông	449.435.205	449.435.205
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/CP)	10.000	10.000

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

21. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	126.505.123.568	35.465.416.035
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	63.284.137.554	76.991.341.696
Doanh thu dịch vụ khác	57.029.509.353	14.484.692.981
Cộng	246.818.770.475	126.941.450.712

Doanh thu với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan	33.908.774.169
Cộng	-	33.908.774.169

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản (*)	98.505.595.621	24.095.290.358
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	61.605.019.697	77.294.041.527
Giá vốn dịch vụ khác	18.795.529.221	10.730.391.460
Cộng	178.906.144.539	112.119.723.345

(*) Chi tiết giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản theo nội dung chi phí

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Hoa hồng cho nhân viên	43.112.096.876	20.875.286.431
Hoa hồng cho người mua, cộng tác viên	869.195.433	2.394.191.174
Hoa hồng cho Đơn vị liên kết	54.524.303.312	825.812.753
Cộng	98.505.595.621	24.095.290.358

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lãi tiền gửi	1.147.725.405	1.397.529.247
Lãi cho vay	120.000.000	14.700.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	114.547.495.887	113.658.000.000
Cộng	115.815.221.292	129.755.529.247

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Doanh thu hoạt động tài chính với bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	32.700.821.918	32.100.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan	55.338.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Không còn là bên liên quan	12.720.000.000
Cộng	32.700.821.918	100.158.000.000

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	63.337.430.078	62.436.315.039
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	7.653.214.500	4.477.330.945
Chiết khấu thanh toán	13.304.464.302	-
Chi phí tài chính khác	1.762.500.000	-
Cộng	86.057.608.880	66.913.645.984

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên	18.071.758.009	14.479.602.068
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	30.396.717	147.743.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.224.994	61.249.992
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	5.191.793.015	5.175.896.900
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	474.853.709
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.137.838.201	5.592.950.408
Chi phí bằng tiền khác	977.828.099	671.063.723
Cộng	27.426.839.035	26.603.359.930

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	14.496.826.772	10.608.323.010
Chi phí vật liệu quản lý	42.510.574	132.734.490
Chi phí khấu hao tài sản cố định	186.228.779	192.500.028
Thuế, phí và lệ phí	374.698.982	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.009.651.498	3.267.298.702
Chi phí khác bằng tiền	143.282.824	38.245.100
Cộng	20.253.199.429	14.277.101.330

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	72.907.291	280.477.620
Chi phí nhân công	76.549.877.090	48.357.402.683
Chi phí khấu hao tài sản cố định	203.453.773	253.750.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.863.586.026	14.861.958.763
Chi phí khác	1.495.809.905	1.222.162.532
Cộng	146.185.634.085	64.975.751.618

28. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	4.542.812.177	70.043.519
Chi phí khác	815	14
Cộng	4.542.812.992	70.043.533

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	10.158.107.797	7.463.938.938
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	2.145.806	2.400.224
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh	946.839	2.400.282
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	10.161.200.442	7.468.739.444

30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ so sánh
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.847.610.116	29.431.575.416
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	35.847.610.116	29.431.575.416
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	65

31. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng một năm	10.799.599.960	9.473.777.750
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	14.572.720.412	8.860.707.000
Cộng	25.372.320.372	18.334.484.750

32. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Công ty có các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Thành viên góp vốn lớn của công ty này là chủ tịch HĐQT của Khải Hoàn Land
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	Công ty con của Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn của công ty này
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn
Ông Đinh Hoàng Tâm	Anh trai bà Đinh Thị Nhật Hạnh

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong kỳ Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khác		
- Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	-	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	17.700.821.918	65.000.000.000
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	930.000.000.000	1.110.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu khác ngắn hạn về tiền chi hộ dự án	60.598.404.304	60.598.404.304
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	927.500.000.000	632.500.000.000

Giao dịch với bên liên quan

	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	3.600.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh		57.270.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	80.000.000.000	30.300.000.000
- Đầu tư hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	295.000.000.000	312.500.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	129.000.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh		31.700.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ so sánh VND
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		1.413.742.127	929.546.755
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	289.300.000	294.800.000
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/04/2024); Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)	-	145.323.810
Bà Phạm Thị Minh Phú	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	103.642.127	249.422.945
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/12/2024)	780.800.000	-
Ban kiểm soát		309.167.445	241.500.000
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	231.167.445	131.000.000
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên (bổ nhiệm 15/04/2024)	30.000.000	12.500.000
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	-	50.000.000
Cộng		1.722.909.572	1.171.046.755

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

34. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ là số liệu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán chuyển sang. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 đã được soát xét.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2025

Người lập

Nguyễn Thị Thùy

Kế toán trưởng

Khu Việt Nghĩa

Tổng Giám đốc

Đinh Thị Nhật Hạnh

