CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hồ Chí Minh, tháng 03 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 33

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 của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên độc lập
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)

Ban Tổng Giám đốc

Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16/12/2024)
Ông Phùng Quang Hải	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15/03/2024)

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 (bổ nhiệm ngày 15/04/2024)
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên Ban kiểm soát (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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 năm tài chính. 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 ;
- 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. 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Đinh Thị Hạt Hạnh
Tổng Giám đốc

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

anviet
Certified Public Accountants

Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
Tầng 12, tòa nhà 167 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*Số: **109** /2025/BCKT-AVI-TC1*

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kiểm toán 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 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của đơn vị. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

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 31/12/2024, 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 4.530 tỷ đồng (chiếm 68,73% 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 217,86 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 hợp nhất năm 2024.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN AN VIỆT

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 31 tháng 03 năm 2025

Tạ Thị Thắm
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 3676-2021-055-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A -	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**1.726.212.405.239**	**1.860.333.161.277**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**		**106.983.017.179**	**50.142.629.742**
1.	Tiền	111	5	106.983.017.179	50.142.629.742
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**21.143.123.288**	**20.000.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	21.143.123.288	20.000.000.000
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.456.619.834.453**	**1.552.744.070.102**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	202.613.227.368	242.599.494.181
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	297.975.537.324	301.336.210.931
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	956.031.069.761	1.008.808.364.990
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10**	**124.917.035.965**	**210.627.541.427**
1.	Hàng tồn kho	141		124.917.035.965	210.627.541.427
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**16.549.394.354**	**26.818.920.006**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	6.014.859.094	1.554.472.931
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.322.959.640	25.264.447.075
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	1.211.575.620	-
B -	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**4.864.973.979.460**	**4.530.401.248.430**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**4.601.866.329.350**	**4.288.313.723.310**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	490.000.000.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	9	4.601.866.329.350	3.798.313.723.310
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**556.263.875**	**648.970.737**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	12	491.548.723	447.455.585
	- Nguyên giá	*222*		*4.550.328.026*	*4.098.015.063*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(4.058.779.303)*	*(3.650.559.478)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227	13	64.715.152	201.515.152
	- Nguyên giá	*228*		*575.365.500*	*575.365.500*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(510.650.348)*	*(373.850.348)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**215.065.483.849**	**212.821.780.144**
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2.115.483.849	821.780.144
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	212.950.000.000	212.000.000.000
IV.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**47.485.902.386**	**28.616.774.239**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	11	47.485.902.386	28.616.774.239
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6.591.186.384.699**	**6.390.734.409.707**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

MẪU SỐ B01 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1.371.352.118.388**	**1.225.526.397.420**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**780.420.118.388**	**984.926.397.420**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	22.120.418.259	65.282.526.557
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		274.909.091	24.067.075.100
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	16.411.133.901	25.707.097.708
4.	Phải trả người lao động	314		10.565.848.186	11.965.355.002
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	34.134.056.580	52.037.112.660
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	18	254.356.045.867	40.867.230.393
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	442.557.706.504	765.000.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**590.932.000.000**	**240.600.000.000**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	18	475.000.000	600.000.000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	590.457.000.000	240.000.000.000
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**5.219.834.266.311**	**5.165.208.012.287**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**20**	**5.219.834.266.311**	**5.165.208.012.287**
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		712.427.761.311	657.801.507.287
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*657.801.507.287*	*632.440.368.034*
	- LNST chưa phân phối năm nay	*421b*		*54.626.254.024*	*25.361.139.253*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6.591.186.384.699**	**6.390.734.409.707**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B02 - DN/HN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**309.842.135.613**	**404.320.394.132**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	73.790.046.052
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**21**	**309.842.135.613**	**330.530.348.080**
4. Giá vốn hàng bán	11	22	264.434.263.115	302.805.422.660
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**45.407.872.498**	**27.724.925.420**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	252.527.065.396	282.811.116.670
7. Chi phí tài chính	22	24	133.834.374.116	122.794.030.811
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*120.136.402.415*	*116.785.060.087*
8. Chi phí bán hàng	25	25	53.656.506.562	120.043.377.943
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	32.421.515.923	32.424.117.556
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**78.022.541.293**	**35.274.515.780**
11. Thu nhập khác	31	27	2.792.247.381	1.958.453.318
12. Chi phí khác	32	28	10.692.137.409	3.024.748.367
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(7.899.890.028)**	**(1.066.295.049)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**70.122.651.265**	**34.208.220.731**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	15.496.397.241	8.847.081.478
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**54.626.254.024**	**25.361.139.253**
18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	*61*		*54.626.254.024*	*25.361.139.253*
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	*62*		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**31**	**122**	**56**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thủy	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

MẪU SỐ B03 - DN/HN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**	**70.122.651.265**	**34.208.220.731**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ	02	545.019.825	442.784.888
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(252.527.065.396)	(282.811.116.670)
- Chi phí lãi vay	06	133.834.374.116	120.613.059.548
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**	**(48.025.020.190)**	**(127.547.051.503)**
- Tăng các khoản phải thu	09	(42.622.258.730)	379.361.237.604
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	84.416.801.757	250.831.490.250
- Tăng, giảm khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	94.416.334.843	(572.702.003.202)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(23.329.514.310)	(19.485.476.414)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(120.423.966.245)	(114.615.195.072)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.512.125.491)	(116.889.690.209)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**	**(61.079.748.366)**	**(321.046.688.546)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.402.312.963)	(273.600.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(317.243.123.288)	(860.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	189.000.000.000	717.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	219.550.865.550	322.782.783.337
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**	**89.905.429.299**	**180.009.183.337**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	443.245.000.000	240.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(415.230.293.496)	(244.524.760.732)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**	**28.014.706.504**	**(4.524.760.732)**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**	**56.840.387.437**	**(145.562.265.941)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**50.142.629.742**	**195.704.895.683**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	**106.983.017.179**	**50.142.629.742**

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thùy	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

M.S.D.N: 0309139261 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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, tương ứng với 449.435.205 cổ phần, 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 Phong, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 152 người ký hợp đồng lao động và khoảng 3.500 cộng tác viên và nhân viên môi giới (tại ngày 31/12/2023 tổng là 3.895 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 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đang đầu tư trực tiếp vào hai (02) công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty được đầu tư này như sau:

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 BĐS
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	TP HCM	100%	100%	Kinh doanh - môi giới BĐS

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

Niên độ 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.

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 hợp nhất được 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. 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 năm tài chính. 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 niên độ 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 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.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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:

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

4.8. 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 3 năm.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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 mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp số dư. 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

5. TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	48.886.372	78.519.068
Tiền gửi ngân hàng	106.934.130.807	50.064.110.674
Cộng	**106.983.017.179**	**50.142.629.742**

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	136.928.130.436	136.332.683.626
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	55.793.212.320	725.818.187
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T	1.950.967.982	23.905.123.657
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	6.290.190.675	23.728.411.954
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	57.792.586.149
Phải thu các khách hàng khác	1.650.725.955	114.870.608
Cộng	**202.613.227.368**	**242.599.494.181**
Trong đó: Phải thu khách hàng là bên liên quan (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 33)	-	*840.688.795*

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Topazcons (*)	296.000.000.000	298.500.000.000
Các đối tượng khác	1.975.537.324	2.836.210.931
Cộng	**297.975.537.324**	**301.336.210.931**

(*) 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"). 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 khi, 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 Khu kinh tế Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang, hiện nay đang thực hiện 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.

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**956.031.069.761**	**-**	**1.008.808.364.990**	**-**
Tạm ứng	3.886.871.463	-	3.676.653.088	-
Ký cược, ký quỹ (9.1)	523.282.173.779	-	361.350.000.000	-
Lãi dự thu	747.552.903	-	1.043.671.233	-
Phải thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh, lãi cho vay (9.2)	106.140.651.509	-	72.868.333.333	-
Khoản chi hộ Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (*)	60.598.404.304	-	60.598.404.304	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	-	-	58.990.230.064	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3)	256.500.000.000	-	445.500.000.000	-
Các khoản phải thu khác	4.875.415.803	-	4.781.072.968	-
Dài hạn	**4.601.866.329.350**	**-**	**3.798.313.723.310**	**-**
Ký cược, ký quỹ (9.1)	71.766.329.350	-	74.313.723.310	-
Phải thu liên quan đến hợp đồng hợp tác kinh doanh (9.3)	4.530.100.000.000	-	3.724.000.000.000	-
Cộng	**5.557.897.399.111**	**-**	**4.807.122.088.300**	**-**

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh bao gồm các khoản chi hộ như sau:

- 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.

9.1. Ký cược, ký quỹ

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**523.282.173.779**	**361.350.000.000**
Ký quỹ thực hiện các dự án môi giới bất động sản	523.282.173.779	361.350.000.000
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	*293.350.000.000*	*190.000.000.000*
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	*174.662.173.779*	*115.160.000.000*
- Công ty TNHH Cộng đồng môi giới	*40.000.000.000*	*40.000.000.000*
- Các đối tượng khác	*15.270.000.000*	*16.190.000.000*
Dài hạn	**71.766.329.350**	**74.313.723.310**
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	48.143.918.350	50.559.028.310
Ký quỹ thuê văn phòng	2.069.695.000	2.203.695.000
Các khoản ký quỹ khác	52.716.000	51.000.000
Cộng	**595.048.503.129**	**435.663.723.310**

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	65.000.000.000	29.900.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	23.961.484.843	18.356.666.667
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	8.459.166.666	22.691.666.666
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution	8.720.000.000	1.920.000.000
Cộng	**106.140.651.509**	**72.868.333.333**

Đây là các khoản tiền lãi phải thu liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh (Chi tiết tại 9.3).

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

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**256.500.000.000**	**445.500.000.000**
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (1)	256.500.000.000	445.500.000.000
Dài hạn	**4.530.100.000.000**	**3.724.000.000.000**
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (2)	632.500.000.000	440.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (3)	1.847.600.000.000	1.844.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (4)	940.000.000.000	940.000.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (5)	1.110.000.000.000	500.000.000.000
Cộng	**4.786.600.000.000**	**4.169.500.000.000**

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐHTKD/KHL-CĐMG và số 30/HĐHTKD/KHL-CDMG để thực hiện đầu tư, phát triển, phân phối và môi giới bất động sản thuộc dự án T&T Định Công và T&T Victoria Nghệ An. 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 hiện tại, dự án đã thực hiện xong và các bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Khoản tiền gốc liên quan đến hợp đồng này sẽ được thu hồi trong năm 2025.

(2) 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 Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh (Công ty TNHH Giao hưởng xanh làm chủ đầu tư). Tổng giá trị góp vốn 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 hoàn thiện phần hầm và tiếp tục triển khai xây dựng phần thân trong năm tiếp theo.

(3) Khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh sau:

- 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, huyện Bình Tân, 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.

(4) 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 Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (gọi tắt là dự án T&T Long Hậu 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 T&T Long Hậu tiếp tục đang triển khai.

(5) 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 Vũng Tàu. 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, xã Long Sơn, thành phố Vũng Tàu.

Tại ngày 31/12/2024, 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 4.530 tỷ đồng (chiếm 68,73% 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 217,86 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 hợp nhất năm 2024.

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá bất động sản (*)	124.917.035.965	-	210.627.541.427	-
Cộng	**124.917.035.965**	**-**	**210.627.541.427**	**-**

(*) Là giá trị hàng hóa bất động sản thuộc Dự án Khu thương mại, biệt thự tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và Dự án Khu hỗn hợp văn phòng thương mại và nhà ở tại phường Bần Yên Nhân, thị xã Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**6.014.859.094**	**1.554.472.931**
Công cụ dụng cụ	161.293.794	99.169.525
Chi phí sửa chữa văn phòng	56.603.383	173.041.839
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	2.128.042.556	1.079.415.585
Chi phí bảo hiểm	632.916.666	155.575.217
Các chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.036.002.695	47.270.765
Dài hạn	**47.485.902.386**	**28.616.774.239**
Công cụ, dụng cụ	304.501.642	717.558.271
Chi phí sửa chữa văn phòng	18.045.902	81.126.098
Phí đại lý lưu ký và quản lý tài khoản trái phiếu	47.157.309.375	27.793.908.047
Chi phí trả trước khác	6.045.467	24.181.823
Cộng	**53.500.761.480**	**30.171.247.170**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Thiết bị văn phòng	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**4.098.015.063**	**4.098.015.063**
Mua trong năm	452.312.963	452.312.963
Tại ngày 31/12/2024	**4.550.328.026**	**4.550.328.026**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**3.650.559.478**	**3.650.559.478**
Khấu hao trong năm	408.219.825	408.219.825
Tại ngày 31/12/2024	**4.058.779.303**	**4.058.779.303**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**447.455.585**	**447.455.585**
Tại ngày 31/12/2024	**491.548.723**	**491.548.723**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*2.985.914.820*	*2.985.914.820*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Tại ngày 01/01/2024	**575.365.500**	**575.365.500**
Tại ngày 31/12/2024	**575.365.500**	**575.365.500**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Tại ngày 01/01/2024	**373.850.348**	**373.850.348**
Khấu hao trong năm	136.800.000	136.800.000
Tại ngày 31/12/2024	**510.650.348**	**510.650.348**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2024	**201.515.152**	**201.515.152**
Tại ngày 31/12/2024	**64.715.152**	**64.715.152**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng	*301.765.500*	*301.765.500*

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Các dự án khác	950.000.000	-
Cộng	**212.950.000.000**	**212.000.000.000**

(*) Là khoản chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại xã Tiến Lợi - thành phố Phan Thiết - tỉnh Bình Thuận với giá chuyển nhượng 92 tỷ đồng và (b) Lô đất 26.265 m2 đất tại xã An Thạnh - huyện Bến Lức - tỉnh Long An 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 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.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	-	-	57.792.586.148	57.792.586.148
Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An	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	2.501.730.000	2.501.730.000	-	-
Các nhà cung cấp khác	4.769.521.322	4.769.521.322	7.489.940.409	7.489.940.409
Cộng	**22.120.418.259**	**22.120.418.259**	**65.282.526.557**	**65.282.526.557**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	19.576.788.863	-	20.788.364.483	(1.211.575.620)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.793.091.325	15.496.397.241	5.512.125.491	12.777.363.075
Thuế thu nhập cá nhân	3.337.217.520	13.169.735.820	12.873.182.514	3.633.770.826
Các khoản thuế, phí khác	-	6.768.634.661	6.768.634.661	-
Cộng	**25.707.097.708**	**35.434.767.722**	**45.942.307.149**	**15.199.558.281**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước	-			*1.211.575.620*
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	*25.707.097.708*			*16.411.133.901*

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Chi phí môi giới bất động sản	20.095.116.122	28.992.187.593
Trích trước lãi vay	12.888.940.458	13.176.504.288
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	11.748.420.779
Chi phí phải trả khác	550.000.000	180.000.000
Cộng	**34.134.056.580**	**52.037.112.660**

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**254.356.045.867**	**40.867.230.393**
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm	41.426.080	40.324.240
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản	182.371.764.800	5.665.082.408
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	45.515.561.928	5.544.619.367
Nhận ký cược, ký quỹ	100.000.000	2.950.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	2.526.938.500	2.866.849.819
Dài hạn	**475.000.000**	**600.000.000**
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	475.000.000	600.000.000
Cộng	**254.831.045.867**	**41.467.230.393**

(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 THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn	**442.557.706.504**	**765.000.000.000**
- Các khoản vay ngắn hạn (19.1)	202.556.706.504	165.000.000.000
- Trái phiếu thường đến hạn trả (19.2)	240.001.000.000	600.000.000.000
Dài hạn	**590.457.000.000**	**240.000.000.000**
- Trái phiếu thường (19.2)	490.000.000.000	240.000.000.000
- Các khoản vay dài hạn (19.1)	100.457.000.000	-
Cộng	**1.033.014.706.504**	**1.005.000.000.000**

19.1. Vay ngắn hạn

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	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	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**	**92.788.000.000**	**55.231.293.496**	**202.556.706.504**	**202.556.706.504**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đông Đô	165.000.000.000	165.000.000.000	-	47.231.293.496	117.768.706.504	117.768.706.504
Vay cá nhân	-	-	92.788.000.000	8.000.000.000	84.788.000.000	84.788.000.000
Vay dài hạn	**-**	**-**	**100.457.000.000**	**-**	**100.457.000.000**	**100.457.000.000**
Vay cá nhân	-	-	100.457.000.000	-	100.457.000.000	100.457.000.000
Cộng	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**	**193.245.000.000**	**55.231.293.496**	**303.013.706.504**	**303.013.706.504**

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn

Hợp đồng	Hạn mức	Số dư 31/12/2024	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đông Đô				
Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022 và các phụ lục hợp đồng	302,4 tỷ đồng	40.068.706.504 đồng	- Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày giải ngân - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Phố Nối - Mục đích 2: Vay để mua sỉ dự án - Mục đích 3: Vay để đảm bảo doanh thu tối thiểu theo hợp đồng môi giới	- TSĐB mục đích 1 là 28 BĐS tại dự án T&T Phố Nối theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01.069/2022/HĐTC-PN/SHB.111400 ngày 23/02/2022 ; - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ sản phẩm dự kiến mua sỉ; - TSĐB mục đích 3 phần còn dư của 28 bất động sản đảm bảo mục đích 1 và các tài sản bổ sung khác nếu được chấp thuận
Số 12.026/2022/HĐTDNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022 và các hợp đồng	131 tỷ đồng	77.700.000.000 đồng	- Thời hạn vay kể từ ngày giải ngân được kéo dài đến 14/12/2024 - Mục đích 1: Vay mua 28 BĐS dự án Millenia Long Hậu; Mục đích 2: Vay bù đắp đối với các BĐS mà công ty có vốn tự có hơn 30% hợp đồng thuộc 28 BĐS đã mua	- TSĐB là 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
Vay cá nhân				
Hợp đồng vay vốn ký từng người	-	185.245.000.000 đồng	Thời hạn vay từ 12 tháng - 28 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất: từ 9,5% - 11,5%/năm	Không có tài sản đảm bảo

19.2. Trái phiếu phát hành

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Kỳ hạn	Giá trị	Kỳ hạn
	VND	Năm	VND	Năm
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	**240.001.000.000**		**600.000.000.000**	
Trái phiếu KHGH2123001	240.001.000.000	3,5	300.000.000.000	2,5
Trái phiếu KHGH2123002	-	-	300.000.000.000	2,5
Trái phiếu dài hạn	**490.000.000.000**		**240.000.000.000**	
Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	5	240.000.000.000	5
Trái phiếu KHGH2429001	250.000.000.000	5	-	-
Cộng	**730.001.000.000**		**840.000.000.000**	

Đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn thành việc mua lại trước hạn toàn bộ số dư trái phiếu KHGH2123001 còn số dư tại ngày 31/12/2024.

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 KHGH2123001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	300.000	1 triệu đồng	12%/năm; từ 05/04/2023 lãi suất là 13,5%/năm; từ 05/04/2024 lãi suất là 12%/năm	Kỳ hạn 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/lần. Kỳ hạn trái phiếu tiếp tục được kéo dài 12 tháng đến ngày 05/04/2025 và thanh toán lãi 2 tháng/lần.	Tăng quy mô vốn hoạt động và/hoặc thực hiện các chương trình, dự án của Công ty	Có 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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Bảng biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2023	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**632.440.368.034**	**5.139.846.873.034**
Lợi nhuận trong năm	-	-	25.361.139.253	25.361.139.253
Tại ngày 01/01/2024	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**657.801.507.287**	**5.165.208.012.287**
Lợi nhuận trong năm	-	-	54.626.254.024	54.626.254.024
Tại ngày 31/12/2024	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**712.427.761.311**	**5.219.834.266.311**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2024 thống nhất thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau: Phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động với số tiền tối đa là 89.887.040.000 đồng (thời gian thực hiện do Hội đồng quản trị phê duyệt). Đến thời điểm này, Công ty chưa thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động.

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
	VND		VND	
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%	570.843.000.000	12,70%
Cổ đông khác	2.476.869.050.000	55,11%	2.486.869.050.000	55,33%
Cộng	**4.494.352.050.000**	**100%**	**4.494.352.050.000**	**100%**

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	4.494.352.050.000	4.494.352.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu dịch vụ môi giới bất động sản	143.816.000.576	78.590.070.004
Doanh thu chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	166.025.235.037	325.739.424.038
Cộng	**309.842.135.613**	**404.320.394.132**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	73.790.046.052
Doanh thu thuần	**309.842.135.613**	**330.530.348.080**

Doanh thu với bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (tính đến thời điểm còn là bên liên quan)	78.013.939.986	5.462.899.521
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	457.946.672
Cộng	**78.013.939.986**	**5.920.846.193**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	101.233.331.373	42.745.665.072
Giá vốn chuyển nhượng hợp đồng mua bán BĐS	163.200.931.742	260.059.757.588
Cộng	**264.434.263.115**	**302.805.422.660**

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.253.565.396	2.662.783.337
Lãi cho vay, hợp tác kinh doanh	250.273.500.000	280.148.333.333
Cộng	**252.527.065.396**	**282.811.116.670**

Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu	65.400.000.000	36.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (tính đến thời điểm còn là bên liên quan)	101.528.000.000	115.196.666.667
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (tính đến thời điểm còn là bên liên quan)	4.455.000.000	38.111.666.666
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	-	24.000.000.000
Cộng	**171.383.000.000**	**214.108.333.333**

24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	120.136.402.415	116.785.060.087
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	13.697.971.701	3.827.999.461
Chi phí tài chính khác	-	2.180.971.263
Cộng	**133.834.374.116**	**122.794.030.811**

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên	30.401.762.633	24.857.933.747
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	193.641.193	758.997.424
Chi phí khấu hao tài sản cố định	122.499.984	122.499.984
Chi phí thuê nhà, thuê văn phòng	10.429.193.045	9.989.682.932
Chi phí hỗ trợ lãi suất	629.522.276	65.183.662.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.252.720.641	17.193.043.267
Chi phí bằng tiền khác	1.627.166.790	1.937.558.169
Cộng	**53.656.506.562**	**120.043.377.943**

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.225.594.426	22.694.871.703
Chi phí vật liệu quản lý	233.020.977	399.391.769
Chi phí khấu hao tài sản cố định	422.519.841	316.600.056
Thuế, phí và lệ phí	38.000.000	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.404.079.379	8.863.603.163
Chi phí khác bằng tiền	98.301.300	111.650.865
Cộng	**32.421.515.923**	**32.424.117.556**
Trong đó: Thù lao của ban kiểm soát	*216.000.000*	*216.000.000*

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	2.047.698.915	1.581.541.262
Xử lý số dư công nợ	335.297.610	139.238.729
Các khoản khác	409.250.856	237.673.327
Cộng	**2.792.247.381**	**1.958.453.318**

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí phạt hành chính	6.370.043.519	2.635.571.692
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	4.272.445.913	364.946.550
Chi phí khác	49.647.977	24.230.125
Cộng	**10.692.137.409**	**3.024.748.367**

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	426.662.170	1.158.389.193
Chi phí nhân công	98.805.609.309	88.407.453.050
Chi phí khấu hao tài sản cố định	545.019.825	439.100.040
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.141.072.188	37.937.346.834
Chi phí khác	2.392.990.366	67.270.871.454
Cộng	**187.311.353.858**	**195.213.160.571**

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	15.485.596.216	8.836.280.558
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	5.400.451	5.400.399
Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	5.400.574	5.400.521
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	**15.496.397.241**	**8.847.081.478**

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	**54.626.254.024**	**25.361.139.253**
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**54.626.254.024**	**25.361.139.253**
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**122**	**56**

32. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.473.777.750	9.945.101.576
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	8.860.707.000	17.828.684.750
Cộng	**18.334.484.750**	**27.773.786.326**

33. 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 Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 22/11/2024
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/03/2024
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn của công ty này
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Cổ đông lớn, Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thị Thu Hương	Cổ đông lớn, Vợ ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Tổng giám đốc
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 năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (tính đến thời điểm là bên liên quan)		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	3.600.000.000	400.000.000.000
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	90.000.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	105.161.181.824	139.600.000.000
- Dòng tiền chi hộ	-	32.002.000.000
- Dòng tiền thu hộ	-	7.785.000.000
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.300.000.000	13.000.000.000
- Đầu tư hợp tác kinh doanh	-	500.000.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Dòng tiền chi hộ	-	1.174.000.000
- Dòng tiền thu hộ	-	168.000.000.000
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	312.500.000.000	440.000.000.000
- Thu hồi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	800.000.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	56.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới (tính đến thời điểm là bên liên quan)		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	4.455.000.000	327.500.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	38.000.000.000

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**1.759.895.527**	**3.518.849.463**
Ông Nguyễn Khải Hoàn	Chủ tịch HĐQT	240.000.000	240.000.000
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT Tổng giám đốc	583.300.000	604.800.000
Ông Võ Công Sơn	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 15/09/2023)	-	562.300.000
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	656.000.000
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên HĐQT Phó Tổng giám đốc	486.121.717	547.038.431
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Bà Phạm Thị Hòa	Thành viên HĐQT độc lập	120.000.000	120.000.000
Ông Trần Văn Thành	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 18/01/2023)	-	128.730.000
Bà Lê Thị Như Ca	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 28/04/2023)	-	325.541.075
Bà Dương Thanh Thương	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 16/03/2023)	-	214.439.957
Ông Trần Văn Đường	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 16/12/2024)	65.150.000	-
Thu nhập của Ban kiểm soát		**512.013.900**	**623.352.048**
Ông Hoàng Phương	Trưởng ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
Bà Nguyễn Thu Trang	Thành viên	323.513.900	266.700.000
Ông Lê Văn Kiều	Thành viên (bổ nhiệm 15/04/2024)	42.500.000	-
Ông Nguyễn Minh Hiếu	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)	50.000.000	260.652.048
Cộng		**2.271.909.427**	**4.142.201.511**

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải thu khách hàng	-	**840.688.795**
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Không còn là bên liên quan	725.818.187
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	Không còn là bên liên quan	114.870.608
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thúy	185.013.121	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi vay	65.000.000.000	29.900.000.000
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	490.000.000.000
- Phải thu về hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.110.000.000.000	500.000.000.000

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Ký quỹ ngắn hạn	Không còn là bên liên quan	190.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	18.356.666.667
- Phải thu dài hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	1.844.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	Không còn là bên liên quan	23.800.354.559
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	632.500.000.000	440.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	22.691.666.666
- Phải thu ngắn hạn về hợp đồng hợp tác kinh doanh	Không còn là bên liên quan	445.500.000.000

34. THÔNG TIN KHÁC

Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác đối tác để phát triển các dự án đầu tư dự án: Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại nay là Khải Hoàn Prime) do Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh làm chủ đầu tư. Quy mô dự án khoảng 2 hecta khoảng 1.296 căn hộ. Tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 1.667 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đã có Giấy phép xây dựng và khởi công xây dựng dự án. Hiện nay, dự án đang hoàn thiện phần hầm và tiếp tục triển khai xây dựng phần thân trong năm tiếp theo.

Ngày 26/6/2021, Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn (bên liên quan của Công ty) và Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (tên cũ Công ty TNHH Phát triển đô thị và Khu công nghiệp T&T) (T&T Land) đã ký Hợp đồng hợp tác chiến lược số 79/2021/HĐHTCL/TTL-KHG, theo đó Tập đoàn và các đơn vị thành viên được T&T Land cam kết trở thành đại lý độc quyền phân phối, môi giới bán hàng toàn bộ các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà T&T Land làm chủ đầu tư; được ưu tiên tham gia quyền hợp tác phát triển các dự án mới mà T&T Land là chủ đầu tư dự án với vai trò là nhà đầu tư trong liên danh đầu tư. Ngoài ra, T&T Land cũng cam kết tạo điều kiện để Tập đoàn Khải Hoàn và các đơn vị thành viên tiếp cận nguồn tài chính từ các tổ chức, cá nhân và ngân hàng thương mại mà T&T Land đang có quan hệ hợp tác. Đến thời điểm hiện tại hai bên tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp tác chiến lược nói trên.

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện bất thường nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

36. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán.

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Thị Thủy	Khu Việt Nghĩa	Đinh Thị Nhật Hạnh

KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

Ho Chi Minh City, March 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE
STATEMENT OF THE MANAGEMENT	2 - 3
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	4 - 5
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	6 - 7
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	8
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	9
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	10 - 33

STATEMENT OF THE MANAGEMENT

The Management of Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (the Company) presents this report together with the Company's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024.

BOARD OF DIRECTORS AND THE MANAGEMENT

The members of the Board of Directors and the Management of the Company who held office during the year and to the date of this report are as follows:

Board of Directors

Mr. Nguyen Khai Hoan	Chairman
Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh	Vice Chairwoman
Ms. Pham Thi Minh Phu	Member
Mr. Tran Manh Toan	Independent member
Mr. Phung Quang Hai	Member (Resigned on 15 April 2024)

The Management

Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh	Chief Executive Officer
Ms. Pham Thi Minh Phu	Deputy Chief Executive Officer
Mr. Tran Van Duong	Deputy Chief Executive Officer (Appointed on 16 December 2024)
Mr. Phung Quang Hai	Deputy Chief Executive Officer (Resigned on 15 March 2024)

Board of Supervisors

Mr. Hoang Phuong	Head of Supervisory Board
Mrs. Nguyen Thu Trang	Member
Mr. Le Van Kieu	Member (Appointed on 15 April 2024)
Mr. Nguyen Minh Hieu	Member (Resigned on 15 April 2024)

THE MANAGEMENT' STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company and of its consolidated results and consolidated cash flows for the year. In preparing these financial statements, the Management is required to:

- Comply with Vietnamese accounting Standards, Corporate Accounting System and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements;
- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material misstated applications which need to be disclosed and explained in the consolidated financial statements;
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparation and presentation of the consolidated financial statements so as to minimize errors and frauds; and
- Prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

The Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the consolidated financial statements comply with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements. The management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these consolidated financial statements.

For and on behalf of the Management,

Dinh Thi Nhat Hanh
Chief Executive Officer
Ho Chi Minh City, 31 March 2025

anviet
Certified Public Accountants

An Viet Auditing Company Limited
Level 12, 167 Building, Bui Thi Xuan Street, Hai Ba Trung District, Hanoi
W www.anvietcpa.com T (84-24) 6278 2904
E anviet@anvietcpa.com F (84-24) 6278 2905

*No: **109** /2025/BCKT-AVI-TC1*

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **Shareholders**
The Board of Directors and Board of Management
Khai Hoan Land Group Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (the Company), prepared on 31 March 2025, as set out from page 06 to page 33, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, the consolidated statement of income, and the consolidated statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility

The Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese accounting standards, Corporate Accounting system and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements and for such internal control as Board of General Directors determines is necessary to enable the preparation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese standards on auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and and standards of professional conduct, plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatements.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amount and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risk of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion

Auditors' Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2024 and the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with Vietnamese accounting standards, corporate accounting system and the relevant statutory requirements applicable to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

Emphasis of matter

As disclosed in Note 9.3 of Notes to the Consolidated Financial Statements: As of 31 December 2024, the balance of other long-term receivables related to the Company's business cooperation contracts with partners with total amount approximately VND 4,530 billion (account for 68.74% of total assets) to implement real estate investment projects and to develop, broker, and distribute real estate products. Up to now, activities in development, brokerage, and distribution real estate projects of are being implemented by partners with the investors, and there are no final business cooperation results yet. Some real estate investment projects are continuing to complete the necessary legal procedures for submission to state regulatory authorities for approval to proceed with subsequent stages. Accordingly, the parties continue to agree on a provisional profit-sharing for the Company in the amount of approximately VND 217.86 billion for the year. The Board of Directors and the Executive Management have assessed that the recognition of provisional profits is appropriate and have committed to supervising the implementation of the contents as well as the purposes of the use of the capital contributions of these business cooperation contracts and to implement measures to prevent any potential losses (if any). Thus, the Board of Directors and the Management of the Company have determined that there are no losses arising that require provision for contingencies related to these business cooperation contracts in the consolidated financial statements for the year 2024.

Nguyen Thuong
Deputy General Director
Certificate of audit practice registration
0308-2023-055-1

For and on behalf of
ANVIET AUDITING COMPANY LIMITED
Ha Noi, 31 March 2025

Ta Thi Tham
Auditor
Certificate of audit practice registration
3676-2021-055-1

CONSOLIDATED BALANCE SHEET
As at 31 December 2024

FORM B01 - DN/HN
Currency Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**1,726,212,405,239**	**1,860,333,161,277**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**		**106,983,017,179**	**50,142,629,742**
1.	Cash	111	5	106,983,017,179	50,142,629,742
II.	**Short-term financial investments**	**120**		**21,143,123,288**	**20,000,000,000**
1.	Invesments held to maturity	123	6	21,143,123,288	20,000,000,000
III.	**Short-term receivables**	**130**		**1,456,619,834,453**	**1,552,744,070,102**
1.	Short-term trade receivables	131	7	202,613,227,368	242,599,494,181
2.	Short-term prepayments to suppliers	132	8	297,975,537,324	301,336,210,931
3.	Other short-term receivables	136	9	956,031,069,761	1,008,808,364,990
IV.	**Inventories**	**140**	**10**	**124,917,035,965**	**210,627,541,427**
1.	Inventories	141		124,917,035,965	210,627,541,427
V.	**Other short-term assets**	**150**		**16,549,394,354**	**26,818,920,006**
1.	Short-term prepaid expenses	151	11	6,014,859,094	1,554,472,931
2.	Value added tax deductibles	152		9,322,959,640	25,264,447,075
3.	Taxes and other receivables from the State budget	153	16	1,211,575,620	-
B -	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**4,864,973,979,460**	**4,530,401,248,430**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**4,601,866,329,350**	**4,288,313,723,310**
1.	Long-term loans receivables	215		-	490,000,000,000
2.	Other long-term receivables	216	9	4,601,866,329,350	3,798,313,723,310
II.	**Fixed Assets**	**220**		**556,263,875**	**648,970,737**
1.	Tangible fixed assets	221	12	491,548,723	447,455,585
	- Cost	*222*		*4,550,328,026*	*4,098,015,063*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(4,058,779,303)*	*(3,650,559,478)*
2.	Intangible assets	227	13	64,715,152	201,515,152
	- Cost	*228*		*575,365,500*	*575,365,500*
	- Accumulated amortisation	*229*		*(510,650,348)*	*(373,850,348)*
III.	**Long-term assets in progress**	**240**		**215,065,483,849**	**212,821,780,144**
1.	Long-term work in progress	241		2,115,483,849	821,780,144
2.	Construction in progress	242	14	212,950,000,000	212,000,000,000
IV.	**Other long-term assets**	**260**		**47,485,902,386**	**28,616,774,239**
1.	Long-term prepaid expenses	261	11	47,485,902,386	28,616,774,239
	TOTAL ASSETS	**270**		**6,591,186,384,699**	**6,390,734,409,707**

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)
As at 31 December 2024

FORM B01 - DN/HN
Currency Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
C -	**LIABILITIES**	**300**		**1,371,352,118,388**	**1,225,526,397,420**
I.	**Current liabilities**	**310**		**780,420,118,388**	**984,926,397,420**
1.	Short-term trade payables	311	15	22,120,418,259	65,282,526,557
2.	Short-term advances from customers	312		274,909,091	24,067,075,100
3.	Taxes and amount payables to the	313	16	16,411,133,901	25,707,097,708
4.	Payables to employees	314		10,565,848,186	11,965,355,002
5.	Short-term accrued expenses	315	17	34,134,056,580	52,037,112,660
6.	Other short-term payables	319	18	254,356,045,867	40,867,230,393
7.	Short-term loans and obligations under finance leases	320	19	442,557,706,504	765,000,000,000
II.	**Long-term liabilities**	**330**		**590,932,000,000**	**240,600,000,000**
1.	Other long-term payables	337	18	475,000,000	600,000,000
2.	Long-term loans and obligations under finance leases	338	19	590,457,000,000	240,000,000,000
D -	**EQUITY**	**400**		**5,219,834,266,311**	**5,165,208,012,287**
I.	**Owners' equity**	**410**	**20**	**5,219,834,266,311**	**5,165,208,012,287**
1.	Owners' contributed capital	411		4,494,352,050,000	4,494,352,050,000
	- Ordinary shares with voting rights	*411a*		*4,494,352,050,000*	*4,494,352,050,000*
2.	Capital surplus	412		13,054,455,000	13,054,455,000
3.	Retained earnings	421		712,427,761,311	657,801,507,287
	- Retained earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*657,801,507,287*	*632,440,368,034*
	- Retained earnings of the current	*421b*		*54,626,254,024*	*25,361,139,253*
	TOTAL RESOURCES	**440**		**6,591,186,384,699**	**6,390,734,409,707**

Ho Chi Minh City, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer
Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
For the year ended 31 December 2024

FORM B02 - DN/HN
Currency Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Year 2024	Year 2023
1.	**Revenue from goods sold and services rendered**	**01**	**21**	**309,842,135,613**	**404,320,394,132**
2.	Revenue deductions	02	21	-	73,790,046,052
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered**	**10**	**21**	**309,842,135,613**	**330,530,348,080**
4.	Cost of goods sold and services rendered	11	22	264,434,263,115	302,805,422,660
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	**20**		**45,407,872,498**	**27,724,925,420**
6.	Financial income	21	23	252,527,065,396	282,811,116,670
7.	Financial expenses	22	24	133,834,374,116	122,794,030,811
	- In which: Interest expense	*23*		*120,136,402,415*	*116,785,060,087*
8.	Selling expenses	25	25	53,656,506,562	120,043,377,943
9.	General and administrative expenses	26	26	32,421,515,923	32,424,117,556
10.	**Operating profit**	**30**		**78,022,541,293**	**35,274,515,780**
11.	Other income	31	27	2,792,247,381	1,958,453,318
12.	Other expenses	32	28	10,692,137,409	3,024,748,367
13.	**Profit from other activities**	**40**		**(7,899,890,028)**	**(1,066,295,049)**
14.	**Accounting profit before tax**	**50**		**70,122,651,265**	**34,208,220,731**
15.	Current corporate income tax expense	51	30	15,496,397,241	8,847,081,478
16.	Deferred corporate tax expense	52		-	-
17.	**Net profit after corporate income tax**	**60**		**54,626,254,024**	**25,361,139,253**
18.	*Net profit after tax of the parent company*	*61*		*54,626,254,024*	*25,361,139,253*
19.	*Net profit after tax of non-controlling interests*	*62*		-	-
20.	**Earnings per share**	**70**	**31**	**122**	**56**

Ho Chi Minh City, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer
Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)

For the year ended 31 December 2024

FORM B03 - DN/HN

Currency Unit: VND

ITEMS	Codes	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Accounting profit before tax	**01**	**70.122.651.265**	**34.208.220.731**
2. Adjustment for			
- Depreciation of fixed assets	02	545.019.825	442.784.888
- Gain, loss from investing activities	05	(252.527.065.396)	(282.811.116.670)
- Interest expenses	06	133.834.374.116	120.613.059.548
3. Operating profit before movements in working capital	**08**	**(48.025.020.190)**	**(127.547.051.503)**
- Increase, decrease in receivables	09	(42.622.258.730)	379.361.237.604
- Increase, decrease in inventories	10	84.416.801.757	250.831.490.250
- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	94.416.334.843	(572.702.003.202)
- Increase, decrease in prepaid expenses	12	(23.329.514.310)	(19.485.476.414)
- Interest paid	14	(120.423.966.245)	(114.615.195.072)
- Corporate income tax paid	15	(5.512.125.491)	(116.889.690.209)
Net cash generated by operating activities	**20**	**(61.079.748.366)**	**(321.046.688.546)**
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(1.402.312.963)	(273.600.000)
2. Cash outflow for lending and buying debt instruments of other companies	23	(317.243.123.288)	(860.000.000.000)
3. Cash recovered from lending and selling debt instruments of other companies	24	189.000.000.000	717.500.000.000
4. Interest earned, dividends and profits received	27	219.550.865.550	322.782.783.337
Net cash used in investing activities	**30**	**89.905.429.299**	**180.009.183.337**
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from borrowings	33	443.245.000.000	240.000.000.000
2. Repayments of borrowings	34	(415.230.293.496)	(244.524.760.732)
Net cash generated by/(used in) financing	**40**	**28.014.706.504**	**(4.524.760.732)**
Net decrease in cash during the year	**50**	**56.840.387.437**	**(145.562.265.941)**
Cash and cash equivalenst at the beginning of year	**60**	**50.142.629.742**	**195.704.895.683**
Cash and cash equivalents at the end of year	**70**	**106.983.017.179**	**50.142.629.742**

Ho Chi Minh City, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer
Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh

1. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (formerly known as Khai Hoan Real Estate Joint Stock Company) ("the Company") was incorporated under the Business Registration Certificate No. 0309139261 dated 24 July 2009 initially issued by the Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment, as amended, registration of the 27th change on 29 November 2022.

According to the 27th amended Business Registration Certificate, the charter capital of the Company is VND 4,494,352,050,000 divided into 449,435,205 shares with par value of VND 10,000 per share.

The Company's shares were officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) with the stock code as: KHG.

The Company's head office is located at 5-7-9-11 Hung Gia 4 street, Phu My Hung Urban Area, Tan Phong ward, District 7, Ho Chi Minh city.

The number of employees of the Company as at 31 December 2024 was 152 employees with labor contracts and 3,500 collaborators and brokers (as at 31 December 2023: total was 3,895 people)

Business and principal activities

Business activities of the Company are real estate consulting, brokerage services, auction of real estate, auction of land use rights; housing construction; site preparation; hotel service with three-start above quality standard (not operating at the head office); organization of introduction and trade promotion; construction of other civil engineering works; restaurants and catering services; trading real estate, land use rights of owners, leased or leased by the owners; retailing other goods in specialized stores; civil design activities; landscape maintenance services; wholesale of other household appliances; career education; other recreational activities.

The Company's principal activities during the year are consulting, brokerage and trading of real estate.

Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months or less.

Company's structure

As at 31 December 2024, the Company has invested in two (02) subsidiaries. Details of these invested companies are as follows:

Company name	Place of incorporation	Owned %	Voting right	Main activities
An Pha Real Estate Development Investment Co., Ltd	HCM City	100%	100%	Real estate brokerage and business
An Thinh Phat Real Estate Business Investment Co., Ltd.	HCM City	100%	100%	Real estate brokerage and business

2. ACCOUNTING PERIOD AND ACCOUNTING CURRENCY

Accounting period

The Company's fiscal year begins on 1 January and ends on 31 December based on a calendar year.

The Company's accounting currency is Vietnamese Dong (VND).

3. ACCOUNTING STANDARDS AND ACCOUNTING SYSTEM APPLIED

The consolidated financial statements are expressed in Vietnamese Dong (VND) and prepared under the accounting principles in conformity with the corporate accounting system issued in pursuance of Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of Ministry of Finance, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016; Circular 202/2014/TT-BTC dated 22/12/2014 guiding preparation of consolidated financial statements; Vietnamese Accounting Standards and the statutory requirement relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

4.1. Basis of consolidation

The financial statements are prepared on the accrual basis (except for the information related to cash flows), under historical cost principle, based in the assumption of going concern.

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024. This control is achieved when the Company has the ability to govern the financial and operating policies of investee companies in order to obtain benefits from the activities of these companies.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the period are included in the consolidated income statements from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal, as appropriate.

In case of necessity, the financial statements of subsidiaries are adjusted so that the accounting policies applied at the parent company and other subsidiaries are the same.

Transactions and balances arising from transactions between companies within the Company are eliminated in their entirety when consolidating the financial statements.

Non-controlling shareholder interests are presented in the consolidated Balance Sheet as a separate item under the equity section. The value of non-controlling shareholder interests in the net assets of the consolidated subsidiaries includes: non-controlling shareholder interests at the acquisition date are determined according to the fair value of the subsidiary's net assets at date of purchase; Non-controlling shareholders' interests in the fluctuations in total equity from the date of acquisition to the beginning of the reporting period and non-controlling shareholders' interests in the fluctuations in total equity arising during the period report. The ownership portion of non-controlling shareholders in the consolidated income statement is also presented as a separate item.

4.2. Accounting estimates

The preparation of consolidated financial statements complies with Vietnamese accounting standards, corporate accounting regime and legal regulations related to the preparation and presentation of consolidated financial statements as required by the Board of General Directors. There must be estimates and assumptions that affect the reported figures on liabilities, assets and the presentation of contingent liabilities and assets at the date of the consolidated financial statements as well as the reported figures. of revenue and expenses throughout the fiscal year. These accounting estimates are based on the management's best knowledge, however actual numbers may be different from the estimates and assumptions.

4.3. Cash and cash equivalents

Cash reflects the full existing amount of the Company at the end of the accounting year, comprising cash on hand, demand deposits and cash in transit.

Cash equivalents comprises short-term investments with the term of less than 03 months since the date of investment that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value at the reporting date and recorded in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 24 - Cash flow statement.

4.4. Business Cooperation Contract (BCC)

BCC is a contract signed between two or more parties to conduct business activities together without establishing an independent legal entity. This activity may be jointly controlled by the partners under the joint venture agreement or controlled by one of the parties. BCC can be carried on in the form of jointly building assets or collaborating in several business activities. Parties of a BCC contract can have an agreement to distribute revenue, products or after-tax profits. In all cases, when receiving money and assets from other parties contributing to BCC activities, the receiving party must record it as a liability.

In case BCC distributes profit after tax, the parties must appoint a party to account for all transactions of BCC, record revenue and expenses, separately monitor business results and tax finalization of BCC.

4.5. Receivables and provision for doubtful debts

Receivables are monitored in detail of their original terms and remaining terms at the reporting date, debtors, original currencies denominated and other factors for the Company's managerial purposes. The classification of receivables including trade receivables, other receivables shall comply with the following principles:

- Trade receivables include commercial receivables incurred from purchase-sales transactions, including receivables from the sale of exported goods under the trust for other entities;

- Other receivables include non-commercial or non-trading receivables, including: receivables from bank and loan interest; amount paid on behalf of another party; receivables which the export trustor must collect from the trustee; receivables from penalties, compensation; advances; pledges, collaterals, deposits, assets lending, etc.

The Company bases on the remaining terms of receivables at the reporting date to classify them as long-term or short-term receivables.

Receivables are recognized not exceeding the recoverable value. Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in the difficulty of solvency due to dissolution, bankruptcy, or similar difficulties in accordance with the current prevailing corporate accounting system.

4.6. Inventories

Real estate

Real estate purchased for sale or long-term rental complying with the one-time revenue recognition requirement in the normal course of business of the Company, and not for lease or awaiting price appreciation, is recognized as inventory at the lower of cost and net realizable value.

The cost of real estate includes the purchase price and other directly attributable costs incurred in bringing the inventory to its present location and condition. Net realizable value is the estimated selling price of inventory in the ordinary course of business, based on the market value at the reporting date and less estimated costs of completion and selling expenses.

Provision for devaluation of inventories is the difference between the cost of inventories and their net realizable value as at the end of the accounting period, which is made in accordance with the current prevailing corporate accounting system.

4.7. Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. The costs of tangible fixed assets arising from purchases and self-constructions comprise all the costs of bringing the tangible fixed assets to their working condition for their intended use.

Costs incurred after initial recognition are recorded as an increase in the historical cost of assets if they actually improve the current status in comparison with the initial standard status of the assets, such as:

- Parts of the tangible fixed asset are modified to extend their useful life or increase their capacity; or
- Parts of the tangible fixed asset are upgraded to significantly increase product quality; or
- New technology process is applied to reduce the operating expenses of the assets.

The costs incurred for repairs and maintenance aims to restore or maintain the ability to bring the economic benefits of the assets according to the initial standard status, do not meet one of the above conditions, are recognized in the operation costs during the year.

Tangible fixed assets are depreciated under the straight-line method, their useful lives are in conformity with the depreciation frame specified in Circular No. 45/2013/TT-BTC dated 25 April 2013 of the Ministry of Finance. The details are as follows:

	Years
Office equipments	03 - 04

4.8. Intangible assets and amortisation

Intangible assets are stated at cost less accumulated amortisation. Intangible asset of the Company is computer software and amortised using the straight-line method within 3 years.

4.9. Operating leases

A lease of asset is considered an operating lease in case most of the risks and rewards associated with the ownership of that asset belong to the lessor. The lease expenses are recognized in the consolidated income statement under the straight-line method over the leasing period. Amounts received or receivable to facilitate the engagement of operating leases are also recognized under the straight-line method over the leasing period.

4.10. Construction in progress

The construction in progress is recorded at cost, including direct expenses related to (including relevant borrowing cost according to the Company's accounting policy) properties in the course of construction for production, equipment installed for the purpose of manufacturing, rental and management as well as related expenses to repair fixed assets. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

4.11. Prepaid expenses

Prepaid expenses are expenses which have already been paid but related to results of operations for multiple accounting periods. They comprise cost of small tools, office repairing cost which are expected to provide future economic benefits to the Company. These expenditures have been capitalised as prepaid expenses, and are allocated to the separate income statement under the straight-line method in accordance with the current prevailing accounting regulations.

4.12. Payables

The payables are monitored in detail of original terms, the remaining terms at the reporting date, the payable objects, original currency and other factors according to the Company's managerial purposes. The classification of payables such as trade payables, other payables shall be implemented the following principles:

- Trade payables include commercial payables incurred from purchase-sale transactions;
- Other payables include non-commercial or non-trading payables, including: payables for loan interest, dividend and earning payables; payables for financial investments; amount paid to the third party; lending assets, payables for penalties, compensation; unidentified surplus assets; payables for social insurance, medical insurance, unemployment insurance, trade union; collaterals, deposits received, etc.

The company bases on the remaining term at the reporting date to classify as long-term or short-term payables.

The payables are recorded not less than the payment obligations. In case there is evidence that a loss likely occurs, the Company immediately recognizes a payable under the prudent principle.

4.13. Borrowings and finance lease liabilities

Borrowings and finance lease liabilities include loans, finance lease liabilities.

The loans are monitored in detail of loan object, loan agreement and loan asset; of the term of loan and finance lease liabilities and type of foreign currency (if any). The loans with the remaining term more than 12 months from the reporting date are presented as long-term loans. The due loans within the next 12 months from the reporting date are presented as short-term loans and finance lease liabilities.

The company raises funds by issuing bonds including: parity bonds (issuing bonds at a price exactly equal to the face value of the bond), discount bonds (issuing bonds at a price less than the par value of the bond. and premium bonds (issuing bonds at a price greater than the face value of the bond). The Company keeps track of discount and premium details for each type of bond issued and bond issuance term. Bond discount and premium are determined and recognized at the time of bond issuance. The Company allocates the discount or premium to borrowing costs or to reduce borrowing costs under the effective interest rate method or the straight-line method.

The interest expense of a bond is qualified for capitalization, the discount or premium allocation is capitalized, respectively.

4.14. Borrowing costs

Borrowing costs include interests and other costs incurred directly related to the loans.

Borrowing cost is charged to operation expenses during the period when incurred, except for borrowing costs directly attributable to the construction or production of qualifying assets with appropriate time (more than 12 months) to put into use for the intended purposes or sales, which recorded in value of capitalized assets whether it is subject to the fulfilment of certain conditions of Vietnamese Accounting Standard No. 16 - Borrowing cost. Borrowing costs directly attributable to the construction of fixed assets, investment properties can be capitalized even though the construction is less than 12 months.

For the general loans using for purposes of the construction or production of qualifying assets, the borrowing costs are capitalized by capitalization percentage of accumulative weighted average expenses for the construction or production of such assets. The capitalization rate is calculated by the weighted average interest rate of outstanding loans during the year, except special loans serving the purpose of a specific asset.

4.15. Accruals expenses

Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of actual expenses to be incurred, amounts due for services rendered during the year but not yet supported by tax invoice or other accounting documents.

4.16. Owner's equity recognition

Owner's equity is recognised by actual capital contributions from owners.

Principle on recognition of undistributed profit is the profits (or losses) from the performance business of the Corporation minus (-) income tax expense of any existing business and account adjustments due to retroactive application of accounting policy changes and adjustments retroactive fundamental errors of the previous years.

Reserves, funds from profit after tax are provided according to the Charter of the Company and the resolution of the Board of Management approved in the shareholders' general meeting.

4.17. Revenue recognition

Revenue from the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. In case a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the balance sheet date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The percentage of completion of the transaction at the balance sheet date can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from the transfer of the real estate purchase and sale contract is recognized when the following conditions are simultaneously satisfied:

- The Company has transferred the risks and rewards to the buyer under the terms of the contract;
- The revenue can be measured reliably;
- The Company has obtained or will receive economic benefits from the transaction;
- Identify costs associated with the transaction.

Revenue from financial activities includes: deposit interest, loan interest, interest from deffered sales, payment discount, dividends paid, profits distributed and gains from foreign exchange differences ... Detailed as follows:

- Interest income is recognized reliably on the balances of deposits, loans, and periodic actual interest.
- Foreign exchange differences reflect profit from the actual exchange differences of arising transactions denominated in foreign currencies during the period and profit from the exchange differences due to the translation of monetary items denominated in foreign currencies at the reporting date.

4.18. Taxation

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the period. Taxable profit differs from net profit as reported in the income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax is recognised on significant differences between carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit. Deferred tax liabilities are generally recognised for all temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which temporary deductible differences can be utilised.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the period when the liability is settled or the asset realised. Deferred tax is charged or credited to profit or loss, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

4.19. Financial Instrument

Initial recognition

Financial assets

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial assets are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial assets are recognized at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets. The Corporation determines the classification of its financial assets at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial assets are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition of the financial assets. The Corporation's financial assets comprise cash and cash equivalents, trading securities, held-to-maturity investments, trade accounts receivables, loan receivables and other receivables.

Financial liabilities

According to the Circular No. 210/2009/TT-BTC dated 6 November 2009 of the Ministry of Finance, financial liabilities are classified appropriately, for disclosure purpose in the financial statements, financial liabilities are recognized at fair value through profit or loss and financial liabilities measured at amortized cost. The Corporation determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

At the date of initial recognition, financial liabilities are recognized at cost plus transaction costs that are directly attributable to the issue of these financial liabilities. The Corporation's financial liabilities comprise trade accounts payable, accrued expenses, other payables, loans and finance lease liabilities.

Subsequent measurement after initial recognition

The subsequent measurement of the financial instruments after initial recognition is the fair value. In the case there is no regulation on revaluing the fair value of financial instruments, using the historical cost.

Offset of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount presented in the balance sheet, if and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognized amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to collect the assets and settle the liabilities simultaneously.

The Company has not presented notes related to financial instruments at the end of the accounting period because Circular 210 as well as current regulations do not have specific guidance on determining the fair value of financial instruments. financial assets and financial liabilities.

4.20. Related parties

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or significant influence over the other party in making financial and operating decisions or if the related party entity and another entity are subject to common control.

Individuals owning, directly or indirectly, an interest in the reporting entity that gives them significant influence over the entity, and close members of the family (father, mother, wife, husband, son/daughter, siblings).

Key management personnel having the authority and responsibility for planning, directing and controlling the activities of the Company are defined as all directors or members of the governing body of the entity, and close member in their families.

Entities in which a substantial ownership interest is held, directly or indirectly, by any person as described above, or over which such a person is able to significant influence, including entities owned by directors and major shareholders of the Company and entities which are under the same key management with the Company.

5. CASH

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cash in hand	48,886,372	78,519,068
Cash at bank	106,934,130,807	50,064,110,674
Total	**106,983,017,179**	**50,142,629,742**

6. INVESTMENTS HELD TO MATURITY

Representing saving accounts at Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank – Long An Branch that matured 12 months.

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Solution Development Investment Co., Ltd	136,928,130,436	136,332,683,626
Khai Minh Land Real Estate JSC	55,793,212,320	725,818,187
T&T Land Group JSC	1,950,967,982	23,905,123,657
T&T Homes Real Estate JSC	6,290,190,675	23,728,411,954
Receivables from customers receiving real estate transfer	-	57,792,586,149
Other customers	1,650,725,955	114,870,608
Total	**202,613,227,368**	**242,599,494,181**

8. SHORT-TERM PREPAYMENT TO SUPPLIERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Topazcons Construction Co., Ltd (*)	296,000,000,000	298,500,000,000
Other suppliers	1,975,537,324	2,836,210,931
Total	**297,975,537,324**	**301,336,210,931**

(*) An advance payment to Topazcons Construction Company Limited (Formerly Viet Nhat Daiki Construction Company Limited) under the general contractor contract for project "Ecotourism Area at Ong Lang beach, Cua Duong commune, Phu Quoc district" (also known as "Helios Coastal city project"). Accordingly, Topazcons Construction Company Limited will perform the following tasks: consulting survey, implementing feasibility study report, designing advisory and constructing infrastructure of this project. The project is deployed on an area of about 51.84 hectares with a total estimated investment of about VND 3,000 billion. The project has received the Decision on the approval of the detailed construction planning project at the scale of 1/500 by the Phu Quoc Economic Zones Authority. Currently, the Company is registering land use plan and working with a state agency about the compensation and site clearance for this project.

9. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**956,031,069,761**	-	**1,008,808,364,990**	-
Advance to staff	3,886,871,463	-	3,676,653,088	-
Short-term deposits (9.1)	523,282,173,779	-	361,350,000,000	-
Interest accrued	747,552,903	-	1,043,671,233	-
Interest receivable from business cooperation contracts and loan interest (9.2)	106,140,651,509	-	72,868,333,333	-
Payment on behalf of Green Symphony Co., Ltd (*)	60,598,404,304	-	60,598,404,304	-
Receivable payment according to the contract progress	-	-	58,990,230,064	-
Receivables related to business cooperation contracts (9.3)	256,500,000,000	-	445,500,000,000	-
Others	4,875,415,803	-	4,781,072,968	-
Long-term	**4,601,866,329,350**	-	**3,798,313,723,310**	-
Long-term deposits (9.1)	71,766,329,350	-	74,313,723,310	-
Receivables related to business cooperation contracts (9.3)	4,530,100,000,000	-	3,724,000,000,000	-
Total	**5,557,897,399,111**	-	**4,807,122,088,300**	-

(*) Receivables of Green Symphony Co., Ltd includes:

- The amount of VND 38,000,000,000 is under the agreement No. 02/BBTT/GHX-KHL dated 02 March 2020 between Khai Hoan Land Group Joint Stock Company and Green Symphony Co., Ltd. Accordingly, Khai Hoan Land Group JSC, on behalf of Green Symphony, transfers money to Thuan Viet Construction - Trading Co., Ltd. with an amount equivalent to 10% of the contract value of Contract No. 01/2020/GHX-TV dated 02 March 2020 about design, supervision, construction, supply and installation of equipment signed between Green Symphony Co., Ltd (investor) and Thuan Viet Construction and Trading Co., Ltd (main contractor).

- Receivables of Green Symphony Co., Ltd amount to VND 22,598,404,304 under the principal contract No.01/HDNT-DV-GHX-KHL-KML dated 02 January 2020 between three parties including Green Symphony - Khai Minh Land- Khai Hoan Land about the obligation to transfer money to invest Khai Hoan Prime project.

9.1. Deposits and escrow

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**523,282,173,779**	**361,350,000,000**
Deposit of brokerage contract	523,282,173,779	361,350,000,000
- Khai Minh Land Real Estate JSC	*293,350,000,000*	*190,000,000,000*
- Solution Development Investment Co., Ltd	*174,662,173,779*	*115,160,000,000*
- Agency Community Co., Ltd	*40,000,000,000*	*40,000,000,000*
- Others	*15,270,000,000*	*16,190,000,000*
Long-term	**71,766,329,350**	**74,313,723,310**
Deposit of investment project	21,500,000,000	21,500,000,000
Deposit of real estate brokerage contract	48,143,918,350	50,559,028,310
Deposit of rental office	2,069,695,000	2,203,695,000
Others	52,716,000	51,000,000
Total	**595,048,503,129**	**435,663,723,310**

9.2. Interest receivable from business cooperation contracts and loan interest

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd	65,000,000,000	29,900,000,000
Khai Minh Land Real Estate JSC	23,961,484,843	18,356,666,667
Solution Development Investment Co., Ltd	8,459,166,666	22,691,666,666
Agency Community Co., Ltd	8,720,000,000	1,920,000,000
Total	**106,140,651,509**	**72,868,333,333**

These are interest receivables related to business cooperation contracts (Details in 9.3).

9.3. Receivables related to business cooperation contracts

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**256,500,000,000**	**445,500,000,000**
Agency Community Co., Ltd (1)	256,500,000,000	445,500,000,000
Long-term	**4,530,100,000,000**	**3,724,000,000,000**
Green Symphony Co., Ltd (2)	632,500,000,000	440,000,000,000
Khai Minh Land Real Estate JSC (3)	1,847,600,000,000	1,844,000,000,000
Solution Development Investment Co., Ltd (4)	940,000,000,000	940,000,000,000
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd (5)	1,110,000,000,000	500,000,000,000
Total	**4,786,600,000,000**	**4,169,500,000,000**

(1) The receivable from Agency Community Co., Ltd. under the business cooperation contracts No. 08/HĐHTKD/KHL-CĐMG and No. 30/HĐHTKD/KHL-CDMG related to the investment, development, distribution, and brokerage of real estate in the T&T Dinh Cong and T&T Victoria Nghe An projects. During the implementing of the contracts and before determining the final profit distribution, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest amount as agreed for each phase. Up to now, the projects have been completed, and the parties have agreed to liquidate the contracts. The principal amount related to these contracts will be recovered in 2025.

(2) The receivable from Green Symphony Co., Ltd under the business cooperation contracts No. HD01/2023/HĐHT/GHX-KHG related to the Apartment building project in Nhon Duc commune, Nha Be district, Ho Chi Minh city (Green Symphony Co., Ltd is the investor). The total capital

contribution is VND 1,125 billion. Investment cooperation period is 60 months. The parties agree to divide the pre-tax profit of the project but not less than 17%/year. The project has completed legal procedures and obtained a construction permit. Currently, the project is in the stage of completing the basement construction and continue to build the main part in the next year.

(3) The receivable from Khai Minh Land Real Estate JSC under the business cooperation contracts are as follows:

- Business cooperation contract No. 09/HĐHTKD/KHL-KML and No. 10/HĐHTKD/KHL-KML related to the investment, development, distribution and real estate brokerage of T&T Pho Noi project in phase 1 and phase 2. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital but not lower than the minimum profit of 12%/year. During the implementing of the contracts and before determining the final profit distribution, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest amount as agreed for each phase. At the reporting date, the real estate brokerage of T&T Pho Noi project is still implementation.

- Business cooperation contract No. 01/HDHTKD/KHL-KML to implement the project of New urban area and entertainment, resort complex Tan Quoi, Binh Tan district, Vinh Long province. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will contribute 25% of the total estimated investment of the project and will receive corresponding 25% of the project products on the total commercial area. In addition, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will be the exclusive developer and distributor of all products of the project. Before determining the project's profit, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase. As the reporting date, the project has received approval for the adjustment of the 1/500 detailed planning task and has been approved for the 1/500 detailed planning project.

(4) The receivable from Solution Development Investment Co., Ltd under the business cooperation contracts No. 12A/HĐHTKD/KHL-SLT; 12B/HĐHTKD/KHL-SLT; 12C/HĐHTKD/KHL-SLT and 12D/HĐHTKD/KHL-SLT related to the investment, development, distribution and real estate brokerage of the project of Commercial area, villas and luxury apartments in Long Hau commune, Can Giuoc district, Long An province (invested by Thai Son Long An Joint Stock Company) for phases 1 – 4. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital but not lower than the minimum profit of 12%/year. During the implementing of the contracts and before determining the final profit distribution, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest amount as agreed for each phase. At the reporting date, the real estate brokerage of Long Hau project is still implementation.

(5) The receivable from Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd. under the business cooperation contract No. 06/2023/HĐHTKD/KHVT-KHL related to jointly developing Subzone 1 in Phase 1 of the Go Gang Island project, part of the New urban area project in Go Gang Island and Long Son Island, Vung Tau city. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will contribute VND 1,110 billion and will share profits based on the capital contribution ratio. Before determining the project's profit, Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase. As the reporting date, the project has been approved for the adjusted 1/2000 scale zoning plan for Go Gang Island and Long Son Island, Long Son commune, Vung Tau city.

As of 31 December 2024, the balance of other long-term receivables related to the Company's business cooperation contracts with partners with total amount approximately VND 4,530 billion (account for 68.74% of total assets) to implement real estate investment projects and to develop, broker, and distribute real estate products. Up to now, activities in development, brokerage, and distribution real estate projects of are being implemented by partners with the investors, and there are no final business cooperation results yet. Some real estate investment projects are continuing to complete the necessary legal procedures for submission to state regulatory authorities for approval to proceed with subsequent stages. Accordingly, the parties continue to agree on a provisional profit-sharing for the Company in the amount of approximately VND 217.86 billion for the year. The Board of Directors and the Executive Management have assessed that the recognition of provisional profits is appropriate and have committed to supervising the implementation of the contents as well as the purposes of the use of the capital contributions of these business cooperation contracts and to implement measures to prevent any potential losses (if any). Thus, the Board of Directors and the Management of the Company have determined that there are no losses arising that require provision for contingencies related to these business cooperation contracts in the consolidated financial statements for the year 2024.

10. INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Real estates (*)	124,917,035,965	-	210,627,541,427	-
Total	**124,917,035,965**	-	**210,627,541,427**	-

(*) The value of real estate of the Project of Commercial Areas and Villas in Long Hau Commune, Can Giuoc District, Long An Province and the mixed-use commercial and residential area project in Ban Yen Nhan ward, My Hao town, Hung Yen province.

11. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**6,014,859,094**	**1,554,472,931**
Tools and supplies	161,293,794	99,169,525
Office repair and maintenance expense	56,603,383	173,041,839
Depository fee and management fee	2,128,042,556	1,079,415,585
Insurance cost	632,916,666	155,575,217
Other short-term prepaid expenses	3,036,002,695	47,270,765
Long-term	**47,485,902,386**	**28,616,774,239**
Tools and supplies	304,501,642	717,558,271
Office repair and maintenance expense	18,045,902	81,126,098
Depository fee and management fee	47,157,309,375	27,793,908,047
Other prepaid expenses	6,045,467	24,181,823
Total	**53,500,761,480**	**30,171,247,170**

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Office equipments	Total
	VND	VND
COST		
As at 01/01/2024	**4,098,015,063**	**4,098,015,063**
Purchases	452,312,963	452,312,963
As at 31/12/2024	**4,550,328,026**	**4,550,328,026**
ACCUMULATED DEPRECIATION		
As at 01/01/2024	**3,650,559,478**	**3,650,559,478**
Charged for the year	408,219,825	408,219,825
As at 31/12/2024	**4,058,779,303**	**4,058,779,303**
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2024	**447,455,585**	**447,455,585**
As at 31/12/2024	**491,548,723**	**491,548,723**
Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use	*2,985,914,820*	*2,985,914,820*

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Accounting software	Total
	VND	VND
COST		
As at 01/01/2024	**575,365,500**	**575,365,500**
As at 31/12/2024	**575,365,500**	**575,365,500**
ACCUMULATED AMORTIZATION		
As at 01/01/2024	**373,850,348**	**373,850,348**
Charged for the year	136,800,000	136,800,000
As at 31/12/2024	**510,650,348**	**510,650,348**
NET BOOK VALUE		
As at 01/01/2024	**201,515,152**	**201,515,152**
As at 31/12/2024	**64,715,152**	**64,715,152**
Cost of intangible fixed assets fully amortized but still in use	*301,765,500*	*301,765,500*

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cost for land use right (*)	212,000,000,000	212,000,000,000
Others	950,000,000	-
Total	**212,950,000,000**	**212,000,000,000**

(*): Cost incurred for transfer land use right for (a) Plot of land of 4,278 m² in Tien Loi Commune - Phan Thiet City - Binh Thuan Province with a transfer price of VND 92 billion and (b) Plot of land of 26,265 m² in An Thanh Commune - Ben Luc District - Long An Province with a transfer price of VND 120 billion. Currently, these land plots have been certified under name of Ms. Tran Thi Thu Huong (a related party) and Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh (Chief Executive Officer) as authorized by the Board of Management. These amounts are invested by the parent Company into its subsidiaries with aim of investment and trading real estate projects. The subsidiaries are completing legal procedures related to granting land use rights and project investment preparation.

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Book value	Amount able to be paid off	Book value	Amount able to be paid off
	VND	VND	VND	VND
T&T Home Real Estate JSC	-	-	57,792,586,148	57,792,586,148
Thai Son - Long An JSC	5,171,625,074	5,171,625,074	-	-
T&T Urban and Technology Development Co., Ltd	3,343,541,863	3,343,541,863	-	-
Nhan Quang Investment Co., Ltd	6,334,000,000	6,334,000,000	-	-
Ngoc Tan Development and Construction Co., Ltd	2,501,730,000	2,501,730,000	-	-
Others	4,769,521,322	4,769,521,322	7,489,940,409	7,489,940,409
Total	**22,120,418,259**	**22,120,418,259**	**65,282,526,557**	**65,282,526,557**

16. TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET

	01/01/2024	Payable during the year	Paid during the year	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	19,576,788,863	-	20,788,364,483	(1,211,575,620)
Corporate income tax	2,793,091,325	15,496,397,241	5,512,125,491	12,777,363,075
Personal income tax	3,337,217,520	13,169,735,820	12,873,182,514	3,633,770,826
Other taxes and fees	-	6,768,634,661	6,768,634,661	-
Total	**25,707,097,708**	**35,434,767,722**	**45,942,307,149**	**15,199,558,281**
In which:				
- Taxes and amount receivables from State Budget	-			*1,211,575,620*
- Taxes and amount payable to State Budget	*25,707,097,708*			*16,411,133,901*

17. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Accrual commission fee	20,695,116,122	26,932,187,593
Accrual interest payable	12,888,940,458	13,176,504,288
Cost of the transfer of real estate purchase and	-	11,748,420,779
Other accural expenses	550,000,000	180,000,000
Total	**34,134,056,580**	**52,037,112,660**

18. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**254,356,045,867**	**40,867,230,393**
Trade Union fee	41,426,080	40,324,240
Deposits received from real estate buyers	182,371,764,800	5,665,082,408
Khai Minh Land Real Estate JSC (1)	23,800,354,559	23,800,354,559
Customer deposits according to progress	45,515,561,928	5,544,619,367
Deposits received	100,000,000	2,950,000,000
Other short term payables	2,526,938,500	2,866,849,819
Long-term	**475,000,000**	**600,000,000**
Long-term deposits received	475,000,000	600,000,000
Total	**254,831,045,867**	**41,467,230,393**

(1) The amount transferred by Khai Minh Land Real Estate JSC to Khai Hoan Land Group JSC under the principal contract No. 01/HDNT-DV/GHX-KHL-KML signed on 02 January 2020 about the development of the project and the exclusive distribution service of La Partenza project. According to the contract, the Investor, Green Symphony Co., Ltd., assigns Khai Minh Land Real Estate JSC to collect and spend, exclusively distribute La Partenza project and will transfer the amount to Khai Hoan Land Group JSC; after deducting related costs, the remaining amount will be transferred to Green Symphony Co., Ltd when customers and investors sign a purchase and sale contract.

19. LOANS AND FINANCE LIABILITIES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short - term	**442,557,706,504**	**765,000,000,000**
- Short-term loans (19.1)	202,556,706,504	165,000,000,000
- Current portion of long-term bonds (19.2)	240,001,000,000	600,000,000,000
Long - term	**590,457,000,000**	**240,000,000,000**
- Long-term bonds (19.2)	490,000,000,000	240,000,000,000
- Long-term loans (19.1)	100,457,000,000	-
Total	**1,033,014,706,504**	**1,005,000,000,000**

As at the issuance date of this report, the Company has repurchased bonds KHGH2123001 outstanding balance as at 31 December 2024.

20.2. Short-term and long-term loan

	01/01/2024		Movement during the year		31/12/2024	
	Amount	Repayment capacity amount	Increase	Decrease	Amount	Repayment capacity amount
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Short-term	**165,000,000,000**	**165,000,000,000**	**92,788,000,000**	**55,231,293,496**	**202,556,706,504**	**202,556,706,504**
Saigon-Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Dong Do Branch	165,000,000,000	165,000,000,000	-	47,231,293,496	117,768,706,504	117,768,706,504
Personal loan	-	-	92,788,000,000	8,000,000,000	84,788,000,000	84,788,000,000
Long-term	**-**	**-**	**100,457,000,000**	**-**	**100,457,000,000**	**100,457,000,000**
Personal loan	-	-	100,457,000,000	-	100,457,000,000	100,457,000,000
Total	**165,000,000,000**	**165,000,000,000**	**193,245,000,000**	**55,231,293,496**	**303,013,706,504**	**303,013,706,504**

Details of short-term and long-term loan contracts

Contract	Credit limit	Balance at 31/12/2024	Loan term and purpose	Collateral
Saigon-Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Dong Do Branch				
No. 01.069/2022/HDTD-NH-PN/SHB.111400 dated 23 February 2022	VND 302.4 billion	VND 40,068,706,504	- The loan term is 12 months from the date of disbursement - Purpose 1: Borrowing to deposit real estate brokerage contract of Pho Noi project - Purpose 2: Borrowing to buy wholesale projects - Purpose 3: Borrowing to ensure the minimum revenue according to the brokerage contract	- Collateral for purpose 1 is 28 properties at T&T Pho Noi project under the land use right mortgage contract No. 01.069/2022/HDTC-PN/SHB.111400 dated 23/02/2022; Collateral for purpose 2 are all products intended for wholesale purchase; Collateral for purpose 3, the remainder of 28 properties for purpose 1 and other additional assets if approved
No. 12.026/2022/HDDNH-PN/SHB.11140 dated 10 December 2022	VND 131 billion	VND 77,700,000,000	- The loan term is 12 months from the date of disbursement - Purpose 1: Loan to buy 28 properties of Millenia Long Hau project; Purpose 2: Borrowing to offset real estate in which the company owns more than 30% of the contract of 28 purchased properties	- Collateral are property rights arising from house purchase and sale contracts specified in the contract of mortgage of property rights arising from the house sale and purchase contract No. 12.026/2022/HDTC-PN/SHB.111400 dated 10 December 2022
Personal loan				
Loan agreements signed individually	-	VND 185,245,000,000	Loan term: 12 to 28 months. Purpose: Working capital supplementation. Interest rate: 9.5% - 11.5% per year.	No collateral.

Bonds

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Term	Value	Term
	VND	Year	VND	Year
Short-term bonds	**240,001,000,000**		**600,000,000,000**	
Bond KHLH2123001	240,001,000,000	3.5	300,000,000,000	3
Bond KHLH2123002	-	-	300,000,000,000	3
Long-term bonds	**490,000,000,000**		**240,000,000,000**	
Bond KHGH2328001	240,000,000,000	5.0	240,000,000,000	5.0
Bond KHGH2429001	250,000,000,000	5.0	-	-
Total	**730,001,000,000**		**840,000,000,000**	

The details of issued bonds and remaining balance as at 31 December 2024 are as follows:

Bond	Type of bond	Number of bonds	Par value	Rate (% per year)	Term of bond	Purpose	Collateral assets
Bond KHGH2123001 dated 5 October 2021	Non-covertible bonds	300,000	1 million	12% per year; from 05 April 2023 the rate was 13.5% per year; from 05 April 2024 the rate is 12% per year	Term of 18 months and interest paid every 3 months. The bond term was extended by 12 months to 05 April 2024 and the interest is paid once a month. During the year, the bond term continues to be extended by 12 months to 5 April 2025 and interest is paid every 2 months.	Increase the scale of working capital and/or carry out some projects	Collateral assets
Bond KHGH2328001 dated 28 September 2023	Non-covertible bonds	2,400	100 million	13.5% per year (for first 12 months). Interest rates will change according to regulations in the next term.	Term of 60 months and interest paid every 6 months.	Carry out some projects	Guaranteed for payment by a credit institution
Bond KHGH2429001 dated 20 June 2024	Non-covertible bonds	2,500	100 million	13.5% per year for first term. Interest rates will change according to regulations in the next term.	Term of 60 months and interest paid every 6 months.	Carry out some projects	Guaranteed for payment by a credit institution

20. OWNER'S EQUITY

Movement in owner's equity

	Chartered Capital	Capital Surplus	Retained Earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
As at 01/01/2023	**4,494,352,050,000**	**13,054,455,000**	**632,440,368,034**	**5,139,846,873,034**
Profit for the year	-		25,361,139,253	25,361,139,253
As at 01/01/2024	**4,494,352,050,000**	**13,054,455,000**	**657,801,507,287**	**5,165,208,012,287**
Profit for the year	-	-	54,626,254,024	54,626,254,024
As at 31/12/2024	**4,494,352,050,000**	**13,054,455,000**	**712,427,761,311**	**5,219,834,266,311**

According to Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ dated 15 April 2024, it was agreed to distribute the profits of the year 2023 as follows: Issue bonus shares to employees with a maximum amount of VND 89,887,040,000 (implementation time to be approved by the Board of Directors). As of the issuance date of this report, the Company has not yet issued bonus shares to employees.

Detail of the owner's equity

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Rate	Value	Rate
	VND	%	VND	%
Mr. Nguyen Khai Hoan	1,436,640,000,000	31.97%	1,436,640,000,000	31.97%
Ms. Tran Thi Thu Huong	580,843,000,000	12.92%	570,843,000,000	12.70%
Other shareholders	2,476,869,050,000	55.11%	2,486,869,050,000	55.33%
Total	**4,494,352,050,000**	**100%**	**4,494,352,050,000**	**100%**

Capital transactions with owners

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Owners' contributed capital		
Capital contributed at the beginning of the year	4,494,352,050,000	4,494,352,050,000
Increase capital in the year	-	-
Decrease capital in the year	-	-
Capital contributed at the end of the year	4,494,352,050,000	4,494,352,050,000
Dividends and distributed profits	-	-

Shares

	31/12/2024	01/01/2024
Number of share authorized to be issued	449,435,205	449,435,205
- Ordinary share	*449,435,205*	*449,435,205*
Number of repurchased shares (treasury shares)	-	-
Number of outstanding shares in circulation	449,435,205	449,435,205
- Ordinary share	*449,435,205*	*449,435,205*
Par value per share (VND/share)	10,000	10,000

21. NET REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Revenue from real estate brokerage service	143,816,900,576	78,580,970,094
Revenue from the transfer of real estate purchase and sale contract	166,025,235,037	325,739,424,038
Total	**309,842,135,613**	**404,320,394,132**
The deduction from revenue		
Sales returns	-	73,790,046,052
Total	**309,842,135,613**	**330,530,348,080**

Revenue with related party

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Khai Minh Land Real Estate JSC (at the time when it was still a related party)	78,013,939,986	5,462,899,521
Agency Community Co., Ltd	-	457,946,672
Total	**78,013,939,986**	**5,920,846,193**

22. COST OF SALES

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Costs of real estate brokerage service	101,233,331,373	42,745,665,072
Costs of the transfer of real estate purchase and sale contract	163,200,931,742	260,059,757,588
Total	**264,434,263,115**	**302,805,422,660**

23. FINANCIAL INCOME

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Bank interest	2,253,565,396	2,662,783,337
Loan interests, Interest from business corporation contract	250,273,500,000	280,148,333,333
Total	**252,527,065,396**	**282,811,116,670**

Financial income from related parties

	Year 2024 VND	Year 2023 VND
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd	65,400,000,000	36,800,000,000
Khai Minh Land Real Estate JSC (at the time when it was still a related party)	101,528,000,000	115,196,666,667
Agency Community Co., Ltd (at the time when it was still a related party)	4,455,000,000	38,111,666,666
Green Symphony Co., Ltd	-	24,000,000,000
Total	**171,383,000,000**	**214,108,333,333**

24. FINANCIAL EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Loan interest, bond interest expense	120,136,402,415	116,785,060,087
Bond issuance consultancy fee	13,697,971,701	3,827,999,461
Other financial expenses	-	2,180,971,263
Total	**133,834,374,116**	**122,794,030,811**

25. SELLING EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Labour cost	30,401,762,633	24,857,933,747
Tools and stationery expense	193,641,193	758,997,424
Depreciation expense	122,499,984	122,499,984
Office rental fee	10,429,193,045	9,989,682,932
Cost of interest support	629,522,276	65,183,662,420
Outsourced services expense	10,252,720,641	17,193,043,267
Other cash expense	1,627,166,790	1,937,558,169
Total	**53,656,506,562**	**120,043,377,943**

26. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Labour cost	24,225,594,426	22,694,871,703
Cost of managerial material	233,020,977	399,391,769
Depreciation expense	422,519,841	316,600,056
Taxes, fees and charge	38,000,000	38,000,000
Outsourced services expense	7,404,079,379	8,863,603,163
Other cash expense	98,301,300	111,650,865
Total	**32,421,515,923**	**32,424,117,556**
In which: Remuneration of Board of Supervisors	*216,000,000*	*216,000,000*

27. OTHER INCOMES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Income from penalties for breach of contract	2,047,698,915	1,581,541,262
Settlement of debt balance	335,297,610	139,238,729
Others	409,250,856	237,673,327
Total	**2,792,247,381**	**1,958,453,318**

28. OTHER EXPENSES

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Administrative fine	6,370,043,519	2,635,571,692
Penalties for breach of contract	4,272,445,913	364,946,550
Others	49,647,977	24,230,125
Total	**10,692,137,409**	**3,024,748,367**

29. PRODUCTION AND BUSINESS COST BY NATURE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Material and consumables cost	426,662,170	1,158,389,193
Labour cost	98,805,609,309	88,407,453,050
Depreciation expense	545,019,825	439,100,040
Outsourced services expense	85,141,072,188	37,937,346,834
Other cash expense	2,392,990,366	67,270,871,454
Total	**187,311,353,858**	**195,213,160,571**

30. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Khai Hoan Lan Group JCS	15,485,596,216	8,836,280,558
An Pha Real Estate Development Investment Co., Ltd	5,400,451	5,400,399
An Thinh Phat Real Estate Business Investment Co., Ltd	5,400,574	5,400,521
Curren corporate income tax expense	**15,496,397,241**	**8,847,081,478**

31. EARNING PER SHARE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Profit allocated to common shareholders	**54,626,254,024**	**25,361,139,253**
Welfare and bonus fund	-	-
Profit allocated to common shareholders	**54,626,254,024**	**25,361,139,253**
Weighted average number of common shares	449,435,205	449,435,205
Earnings per share	**122**	**56**

32. OPERATING LEASE COMMITMENTS

As at 31 December 2024, the Company had outstanding commitments under non-cancellable operating leases which fall due as follows:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Within one year	9,473,777,750	9,945,101,576
In the second year to fifth year	8,860,707,000	17,828,684,750
Total	**18,334,484,750**	**27,773,786,326**

33. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

In addition to members of the Board of Directors and Board of Management, the Company has the following related parties:

Related parties	Relationship
Khai Hoan Group Co., Ltd.	A major member contribute capital of this company is the chairman of Khai Hoan Land.
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd	A subsidiary of Khai Hoan Group Co., Ltd
Khai Minh Land Real Estate JSC	No longer a related party as of 11/22/2024
Agency Community Co., Ltd	No longer a related party as of 05/03/2024
Green Symphony Co., Ltd	Mr. Dinh Hoang Tam is a capital contributor of this company
Mrs. Tran Thi Thu Huong	Major shareholder, Mr. Nguyen Khai Hoan's wife
Mrs. Nguyen Thi Le Thuy	Mr. Nguyen Khai Hoan's sister
Mr. Dinh Hoang Tam	Mr. Nguyen Khai Hoan's brother

In addition to the transactions and balances with related parties as presented in other notes to these financial statements, during the year the Company had the following transactions with related parties:

Transactions with related parties

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Khai Minh Land Real Estate JSC (at the time when it was still a related party)		
- Transfer money of business cooperation	3,600,000,000	400,000,000,000
- Receive money back from business cooperation	-	90,000,000,000
- Collect interest from business cooperation contract	105,161,181,824	139,600,000,000
- Disbursed funds on behalf	-	32,002,000,000
- Collected funds on behalf	-	7,785,000,000
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd		
- Collect interest from business cooperation contract	30,300,000,000	13,000,000,000
- Transfer money of business cooperation	-	500,000,000,000
Green Symphony Co., Ltd		
- Disbursed funds on behalf	-	1,174,000,000
- Collected funds on behalf	-	168,000,000,000
- Transfer money of business cooperation	312,500,000,000	440,000,000,000
- Receive money back from business cooperation	-	800,000,000,000
- Collect interest from business cooperation contract	-	56,000,000,000
Agency Community Co., Ltd (at the time when it was still a related party)		
- Receive money back from business cooperation	4,455,000,000	327,500,000,000
- Collect interest from business cooperation contract	-	38,000,000,000

Remuneration of Board of Directors and The Management:

Name	Position	Year 2024	Year 2023
		VND	VND
Board of Directors and Board of Management		**1,759,895,527**	**3,518,849,463**
Mr. Nguyen Khai Hoan	Chairman	240,000,000	240,000,000
Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh	Vice chairwoman, Chief Executive Officer	583,300,000	604,800,000
Mr. Vo Cong Son	Member (resigned on 15 September 2023)	-	562,300,000
Mr. Phung Quang Hai	Member (resigned on 15 April 2024); Deputy Chief Executive Officer (resigned on 15 March 2024)	145,323,810	656,000,000
Ms. Pham Thi Minh Phu	Member, Deputy Chief Executive Officer	486,121,717	547,038,431
Mr. Tran Manh Toan	Independent member	120,000,000	120,000,000
Mrs. Pham Thi Hoa	Independent member	120,000,000	120,000,000
Mr. Tran Van Thanh	Deputy Chief Executive Officer (resigned on 18 January 2023)	-	128,730,000
Mrs. Le Thi Nhu Ca	Deputy Chief Executive Officer (Resigned on 28 April 2023)	-	325,541,075
Mrs. Duong Thanh Thuong	Deputy Chief Executive Officer (Resigned on 16 March 2023)	-	214,439,957
Mr. Tran Van Duong	Deputy Chief Executive Officer (Appointed on 16 December 2024)	65,150,000	-
Supervisory Board		**512,013,900**	**623,352,048**
Mr. Hoang Phuong	Head of Supervisory Board	96,000,000	96,000,000
Ms. Nguyen Thu Trang	Member	323,513,900	266,700,000
Mr. Le Van Kieu	Member (Appointed on 15 April 2024)	42,500,000	-
Mr. Nguyen Minh Hieu	Member (Resigned on 15 April 2024)	50,000,000	260,652,048
Total		**2,271,909,427**	**4,142,201,511**

Related party's balances:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term trade receivable	-	**840,688,795**
Khai Minh Land Real Estate JSC	No longer a related party	725,818,187
Agency Community Co., Ltd	No longer a related party	114,870,608
Other short-term receivables		
Ms. Nguyen Thi Le Thuy	185,013,121	185,013,121
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd		
- Receivable from interest	65,000,000,000	29,900,000,000
- Long-term loan receivables	-	490,000,000,000
- Receivables related to business cooperation contracts	1,110,000,000,000	500,000,000,000

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Khai Minh Land Real Estate JSC		
- Short-term deposits	No longer a related party	190,000,000,000
- Short-term receivable from interest of business cooperation contracts	No longer a related party	18,356,666,667
- Long-term receivables related to business cooperation contracts	No longer a related party	1,844,000,000,000
- Other payables related to advance payments on behalf for projects	No longer a related party	23,800,354,559
Green Symphony Co., Ltd		
- Short-term other receivables related to advance payme	60,598,404,304	60,598,404,304
- Long-term receivables related to business cooperation	632,500,000,000	440,000,000,000
Agency Community Co., Ltd		
- Short-term receivable from interest of business cooperation contracts	No longer a related party	22,691,666,666
- Short-term receivables related to business cooperation contracts	No longer a related party	445,500,000,000

34. OTHER INFORMATION

In addition, Khai Hoan Land Group JSC is implementing and cooperating with partners to develop investment Apartment building project in Nhon Duc commune, Nha Be district (currently the commercial name is Khai Hoan Prime) invested by Green Symphony Co., Ltd. The project scale is about 2 hectares with about 1,296 apartments. The total estimated investment capital is about VND 1,667 billion. The project has completed legal procedures and obtained a construction permit and started construction. Currently, the project is in the stage of completing the basement construction and continue to build the main part in the next year.

On 26 June 2021, Khai Hoan Group Co., Ltd (a related party of the Company) and T&T Land Group JSC (formerly named T&T Urban and Industrial zone development Co., Ltd) (T&T Land) has signed a strategic cooperation contract No. 79/2021/HDHTCL/TTL-KHG, under which T&T Land commits the Group and its members become the exclusive distributors and sales brokers for all real estate in projects which T&T Land is an investor; are given priority to participate in the right to cooperate in the development of new projects which T&T Land has the role of an investor in the investment partnership. In addition, T&T Land is also committed to enable Khai Hoan Group and its members access to financial resources of organizations, individuals and commercial banks with which T&T Land is cooperating.

35. SUBSEQUENT EVENTS

There is no significant event occurring after the balance sheet date affecting the financial position and operations of the Company that requires adjustments or disclosures on the financial statements for the year ended 31 December 2024.

36. COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures are from the consolidated financial statements for the year ended 31/12/2023 which was audited.

Ho Chi Minh City, 31 March 2025

Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer
Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh