CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0309139261
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025-01-23 18:46:11
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.0

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 4/2024
(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024)

TP. Hồ Chí Minh, tháng 01 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	4 – 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land (gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2024 hợp nhất của Công ty.

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 quý 4 năm 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
Ông Phùng Quang Hải	Thành viên (miễn nhiệm ngày 15/04/2024)
Bà Phạm Thị Minh Phụ	Thành viên
Ông Trần Mạnh Toàn	Thành viên độc lập
Bà Phạm Thị Hoà	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

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

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 Quý 4 năm 2024 hợp nhất, 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. 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 cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Đinh Thị Nhật Hạnh
Tổng Giám đốc
TP Hồ Chí Minh, Ngày 22 tháng 01 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1,726,013,683,339**	**1,860,333,161,277**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**5**	**106,983,017,179**	**50,142,629,742**
1. Tiền	111		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	11	956,031,069,761	1,008,808,364,990
IV. Hàng tồn kho	**140**		**124,917,035,965**	**210,627,541,427**
1. Hàng tồn kho	141	9	124,917,035,965	210,627,541,427
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**16,350,672,454**	**26,818,920,006**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	5,816,137,194	1,554,472,931
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9,322,959,640	25,264,447,075
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	1,211,575,620	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**4,867,777,929,229**	**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	11	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 lũy 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 lũy 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
V. Tài sản dài hạn khác	**260**		**50,289,852,155**	**28,616,774,239**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	50,289,852,155	28,616,774,239
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**6,593,791,612,568**	**6,390,734,409,707**

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
C -	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**1,371,873,163,962**	**1,225,526,397,420**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**822,976,163,962**	**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	16	274,909,091	24,067,075,100
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	16,932,179,475	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	18	34,134,056,580	52,037,112,660
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	19	254,356,045,867	40,867,230,393
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	484,592,706,504	765,000,000,000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**548,897,000,000**	**240,600,000,000**
1.	Phải trả dài hạn khác	337	19	475,000,000	600,000,000
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	548,422,000,000	240,000,000,000
D -	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**5,221,918,448,606**	**5,165,208,012,287**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**21**	**5,221,918,448,606**	**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		714,511,943,606	657,801,507,287
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*657,801,507,287*	*632,440,368,034*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*56,710,436,319*	*25,361,139,253*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**6,593,791,612,568**	**6,390,734,409,707**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

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

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

Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2024	Quý 4/2023	Luỹ kế Năm 2024	Luỹ kế Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	113,887,305,190	31,378,838,364	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		113,887,305,190	31,378,838,364	309,842,135,613	330,530,348,080
4. Giá vốn hàng bán	11	23	97,979,963,505	18,098,794,312	264,434,263,115	302,805,422,660
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		15,907,341,685	13,280,044,052	45,407,872,498	27,724,925,420
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	58,981,525,254	(16,567,240,567)	252,527,065,396	282,811,116,670
7. Chi phí tài chính	22	25	33,208,088,597	34,800,444,330	131,229,146,247	122,794,030,811
Trong đó: chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	23		27,499,658,189	32,681,783,113	118,135,563,578	116,785,060,087
8. Chi phí bán hàng	25	26	12,948,415,685	65,008,024,894	53,656,506,562	120,043,377,943
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	9,140,197,461	8,348,370,932	32,421,515,923	32,424,117,556
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19,592,165,196	(111,444,036,671)	80,627,769,162	35,274,515,780
11. Thu nhập khác	31		906,451,540	701,528,334	2,792,247,381	1,958,453,318
12. Chi phí khác	32		3,542,218,872	1,069,141,067	10,692,137,409	3,024,748,367
13. Lợi nhuận khác	40		(2,635,767,332)	(367,612,733)	(7,899,890,028)	(1,066,295,049)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16,956,397,864	(111,811,649,404)	72,727,879,134	34,208,220,731
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	3,907,398,321	(20,719,798,312)	16,017,442,815	8,847,081,478
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		13,048,999,543	(91,091,851,092)	56,710,436,319	25,361,139,253
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	29	(203)	126	56

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối Quý 4/2024	Quý 4/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*	*72,727,879,134*	*34,208,220,731*
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	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	118,958,427,443	120,613,059,548
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*	*(60,295,738,994)*	*(127,547,051,503)*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(656,932,575,004)	379,361,237,604
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	84,416,801,757	250,831,490,250
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	107,254,320,565	(572,702,003,202)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25,934,742,179)	(19,485,476,414)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(118,386,005,294)	(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*	*(675,390,064,640)*	*(321,046,688,546)*
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1,402,312,963)	(273,600,000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	488,856,876,712	(860,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		717,500,000,000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	216,761,181,824	322,782,783,337
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*	*704,215,745,573*	*180,009,183,337*

CHỈ TIÊU	Mã số		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		435,245,000,000	240,000,000,000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(407,230,293,496)	(244,524,760,732)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*28,014,706,504*	*(4,524,760,732)*
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**56,840,387,437**	**(145,562,265,941)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	5	**50,142,629,742**	**195,704,895,683**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**	5	**106,983,017,179**	**50,142,629,742**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2024

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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 thứ 27 ngày 29/11/2022.

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

Ngày 30/06/2021, Công ty được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã cổ phiếu 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.

Ngành nghề kinh doanh 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 Công ty

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:

Các Công ty con

Tên công ty	Thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Địa ốc An Pha	Tp. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh – môi giới BĐS.	100%	100%	100%
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc An Thịnh Phát	Tp. Hồ Chí Minh.	Kinh doanh – môi giới BĐS.	100%	100%	100%

Ngoài ra, tại 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các chi nhánh và văn phòng đại diện như sau:

STT	Loại hình	Tên rút gọn	Địa chỉ
1.	Văn phòng đại diện Miền Bắc	Hà Nội	77 Trần Khát Chân, P. Thanh Lương, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
2.	Trung Tâm Đào Tạo Coaching Center	Coaching Center	B8-9-10-11-12-13-14 Khu dân cư Kim Sơn. Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh
3.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Thọ	Tầng 2. B8 - B9 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
4.	Chi nhánh	Phú Mỹ Hưng	970 Nguyễn Văn Linh. Khu Mỹ Toàn 3, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp, Hồ Chí Minh.
5.	Chi nhánh	Mỹ Toàn 1	1479 Nguyễn Văn Linh,Khu Phố Mỹ Toàn 1, Phường Tân Phong, Quận 7, Tp.HCM
6.	Chi nhánh	Nguyễn Hữu Cảnh 2	280A4 Lương Định Của, P. An Phú, Thủ Đức. Tp. Hồ Chí Minh.
7.	Chi nhánh	Thảo Điền	193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, TP.Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
8.	Chi nhánh	Sala 2	Số 3 Đường số 10, SH07-2 Khu đô thị Sala – Đại Quang Minh, Phường An Lợi ,TP. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
9.	Chi nhánh	Thủ Thiêm 2	1H Trần Não, Khu phố 5, P. An Phú, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
10.	Chi nhánh	Lương Định Của	193 Nguyễn Hoàng, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.
11.	Chi nhánh	Thủ Đức	68 Đường Số 27, KP5. Phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
12.	Chi nhánh	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, P.Bình Trưng Tây, phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
13.	Chi nhánh	Masterise	Căn LK10-32 - The Global City, Đường Đỗ Xuân Hợp, Phường An Phú, Quận 2, TP Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh
14.	Chi nhánh	Thành phố mới Bình Dương	Căn 01, Dãy D – Khu nhà ở thương mại Green Pearl, Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Hòa Phú. Tp. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
15.	Chi nhánh	Nam Sài Gòn	B10 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.
16.	Chi nhánh	Bình Thạnh	122-122A Phường 26, Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh.
17.	Chi nhánh	Q7	B10 Khu dân cư Kim Sơn, Nguyễn Hữu Thọ, P. Tân Phong, Q.7, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Niên độ kế toán
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

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 tại ngày 31/12/2024. 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.

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.

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

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

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.

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 các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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, được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

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. 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

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.

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.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các 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.

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.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và nợ thuê tài chính.

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.

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.

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.

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.

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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán; 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.

Ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

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 kỳ. 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.

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.

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

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 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 các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển Tp. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Long An.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng là bên liên quan	**55.793.212.320**	**840.688.795**
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Khải Minh Land	55.793.212.320	725.818.187
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	114.870.608
Phải thu khách hàng khác	**146.820.015.048**	**241.758.805.386**
Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Solution	136.928.130.436	136.332.683.626
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
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Môi Giới Khải Minh Land	1.301.687.242	-
Phải thu khách hàng nhận chuyển nhượng BĐS	-	57.792.586.149
Phải thu các khách hàng khác	349.038.713	-
Cộng	**202.613.227.368**	**242.599.494.181**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 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. HÀNG TỒN KHO

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	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**	**-**

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

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**5.816.137.194**	**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	1.929.320.656	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	**50.289.852.155**	**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	41.961.259.144	27.793.908.047
Các chi phí trả trước dài hạn khác	8.006.045.467	24.181.823
Cộng	**56.105.989.349**	**30.171.247.170**

11. PHẢI THU KHÁC

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 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 quỹ ký cược ngắn hạn	**523.282.173.779**	**-**	**361.350.000.000**	**-**
- Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (1)	*293.350.000.000*	-	*190.000.000.000*	-

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (1)	*174.662.173.779*	-	*115.160.000.000*	-
- Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới (1)	*40.000.000.000*	-	*40.000.000.000*	-
- Các đối tượng khác	*15.270.000.000*	-	*16.190.000.000*	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (2)	**60.598.404.304**	-	**60.598.404.304**	-
Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu	**747.522.903**	-	**1.043.671.233**	
Phải thu lãi Hợp đồng hợp tác kinh doanh	**106.140.651.509**	-	**72.868.333.333**	-
- Công ty CP bất động sản Khải Minh Land (7)	*23.961.484.843*	-	*18.356.666.667*	-
- Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	*8.459.166.666*	-	*22.691.666.666*	-
- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	*8.720.000.000*	-	*1.920.000.000*	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	*65.000.000.000*	-	*29.900.000.00*	-
Phải thu thanh toán theo tiến độ hợp đồng	**-**	-	**58.990.230.064**	-
- Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Giuộc, Long Hậu	-	-	*32.580.166.582*	-
- Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại Bần Yên Nhân, Mỹ Hào, Hưng Yên	-	-	*26.410.063.482*	-
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới (8)	**256.500.000.000**	-	**445.500.000.000**	-
Các khoản phải thu khác	**4.875.445.803**	-	**4.781.072.968**	-
Dài hạn	**4.601.866.329.350**	-	**3.798.313.723.310**	-
Ký quỹ thực hiện dự án (3)	**21.500.000.000**	-	**21.500.000.000**	-
Ký quỹ môi giới bất động sản	**48.143.918.350**	-	**50.559.028.310**	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao (4)	*5.270.000.000*	-	*5.270.000.000*	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản T&T (5)	*35.494.250.200*	-	*36.009.360.160*	-
- Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Homes (5)	*5.679.668.150*	-	*5.679.668.150*	-
- Các đối tượng khác	*1.700.000.000*	-	*3.600.000.00*	-
Ký quỹ ký cược khác	**52.716.000**	-	**51.000.000**	-
Đặt cọc tiền thuê văn phòng	**2.069.695.000**	-	**2.203.695.000**	-
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh (6)	**632.500.000.000**	-	**440.000.000.000**	-

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (7)	**1.847.600.000.000**	**-**	**1.844.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution (9)	**940.000.000.000**	**-**	**940.000.000.000**	**-**
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu (10)	**1.110.000.000.000**	**-**	**500.000.000.000**	**-**
Cộng	**5.557.897.399.111**	**-**	**4.807.122.088.300**	**-**

(1) Khoản ký quỹ cho các hợp đồng môi giới thứ cấp giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (bên liên quan), Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution.

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

- Khoản tiền 38.000.000.000 đồng theo thỏa thuận số 02/BBTT/GHX-KHL ngày 02/03/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land và Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh. Theo đó Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land thay mặt Giao Hưởng Xanh chuyển tiền cho bên Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt số tiền tương ứng 10% giá trị 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 La Partenza 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 La Partenza.

(3) Khoản ký quỹ dự án Helios Coastal City Phú Quốc theo Hợp đồng tiền gửi ký quỹ có kỳ hạn số 03-BQLKKTPQ.KHL.BIDV/2018/HĐTG năm 2018 giữa 3 bên là Ngân hàng BIDV - CN Phú Quốc, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc và Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land. Hợp đồng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 6,4%/năm, tự động gia hạn khi đáo hạn.

(4) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao.

(5) Tiền ký quỹ đại lý độc quyền phân phối sản phẩm theo các hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản các dự án với 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) và Công ty Cổ Phần Bất Động Sản T&T Home.

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với doanh nghiệp khác như sau:

(6) Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh: Hợp tác kinh doanh về Dự án Cao ốc căn hộ, tọa lạc tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án Khải Hoàn Prime) giá trị tối thiểu 1.125 tỷ đồng. Hiện tại, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đã góp 632,5 tỷ. Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh cung thực hiện dự án, bao gồm: đầu tư, xây dựng, đóng tiền sử dụng đất, quản lý, khai thác kinh doanh các ản phẩm của dự án. Lợi nhuận phân chia theo tỷ lệ hợp tác thực tế.

(7) Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land:

- Hợp tác kinh doanh về Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Giá trị 1.387,6 tỷ đồng.
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land góp vốn 25% trên tổng mức đầu tư Dự án và sẽ nhận được tương ứng 25% sản phẩm Dự án tính trên toàn diện tích thương phẩm khi Dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
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 khi dự án đủ điều kiện kinh doanh, huy động vốn theo quy định.

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Phố Nối tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên. Giá trị 460 tỷ đồng.
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. 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.

(8) Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới:
- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Complex tại số 120 Định Công, Hoàng Mai, Hà Nội. Giá trị 62,5 tỷ đồng.
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm thuộc giai đoạn 1 và giai đoạn 2 của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. Trong quá trình thực hiện hợp đồng và trước khi xác định lợi nhuận cuối cùng được phân chia, Công ty Cổ phần Khải Hoàn Land sẽ tạm thời nhận được một khoản lãi suất theo thỏa thuận và được áp dụng cho từng giai đoạn.

- Hợp tác kinh doanh về Dự án T&T Victoria tại số 01 đường Quang Trung, Vinh, Nghệ An. Giá trị 254 tỷ đồng.
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền đối với sản phẩm của dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. 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.

(9) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution: Hợp tác kinh doanh về Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp T&T City Millennia tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Giá trị 940 tỷ đồng.
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Solution sẽ trở thành đơn vị đồng phát triển và môi giới không độc quyền, cùng hợp tác đầu tư đối với các sản phẩm thuộc Dự án. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. 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.

(10) Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu: Hợp tác kinh doanh về Dự án tại tiểu khu 01 nằm trong Giai đoạn 1 Đảo Gò Găng thuộc Dự án Khu đô thị mới Gò Găng và Đảo Long Sơn, thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn - Vũng Tàu làm chủ đầu tư. Giá trị 1.110 tỷ đồng.
Thời gian hợp tác là 60 tháng. Lợi nhuận thu được từ hoạt động đầu tư dự án sẽ được các bên phân chia trên cơ sở vốn đóng góp. 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.

Tại ngày 31/12/2024, số dư khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh của Công ty với các đối tác để thực hiện phát triển dự án đầu tư bất động sản, phân phối và môi giới các sản phẩm bất động sản đã ký với các chủ đầu tư. Đến thời điểm hiện tại, một số dự án đang tiếp tục thực hiện/triển khai, một số dự án đang thực hiện quyết toán giá trị thực hiện với chủ đầu tư nên chưa xác định được kết quả cuối cùng. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đánh giá việc ghi nhận phân chia lợi nhuận tạm tính là phù hợp và không có bất kỳ tổn thất nào cần phải trích lập dự phòng liên quan đến các hợp đồng hợp tác nêu trên.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Thiết bị văn phòng	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn**	**Giá trị còn lại**
	VND	**VND**	**VND**
Tại ngày 01/01/2024	4.098.015.063	3.650.559.478	447.455.585
Tăng trong năm	452.312.963	408.219.825	-
Tại ngày 31/12/2024	**4.550.328.026**	**4.058.779.303**	**491.548.723**

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng: 2.985.914.820 VND

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Phần mềm văn phòng	**Nguyên giá**	**Giá trị hao mòn**	**Giá trị còn lại**
	VND	**VND**	**VND**
Tại ngày 01/01/2024	575.365.500	373.850.348	201.515.152
Tăng trong năm	-	136.800.000	
Tại ngày 31/12/2024	**575.365.500**	**510.650.348**	**64.715.152**

Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao còn sử dụng 301.765.500 VND

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Tại ngày 31/12/2024	**Tại ngày 01/01/2024**
	VND	**VND**
Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*)	212.000.000.000	212.000.000.000
Khác	950.000.000	-
Cộng	**212.950.000.000**	**212.000.000.000**

(*): Chi phí phát sinh cho việc nhận chuyển nhượng (a) Lô đất 4.278 m2 đất tại Xã Tiến Lợi - TP 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 mẹ đầu tư vào hai công ty con để đầu tư, phát triển kinh doanh các dự án bất động sản. Các Công ty con đều trong giai đoạn mới đi vào hoạt động và đang 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 CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 01/01/2024	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ Phần Thái Sơn - Long An	5.171.625.074	5.171.625.074	-	-
Công ty Cổ phần Bất động sản T&T Homes	-	-	57.792.586.148	57.792.586.148
Công ty TNHH Phát Triển Công Nghệ và Đô Thị T&T	3.343.541.863	3.343.541.863	248.486.033	248.486.033
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Đầu Tư Và Phát Triển Bất Động Sản Euro Miền Trung	-	-	1.020.323.519	1.020.323.519
Các đối tượng khác	13.605.251.322	13.605.251.322	6.221.130.857	6.221.130.857
Cộng	**22.120.418.259**	**22.120.418.259**	**65.282.526.557**	**65.282.526.557**

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Khách hàng trả trước tiền chuyển nhượng BĐS	-	23.903.166.009
Các khách hàng khác	274.909.091	163.909.091
Cộng	**274.909.091**	**24.067.075.100**

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Tại ngày 31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	19.576.788.863	-	(20.788.364.483)	(1.211.575.620)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.793.091.325	16.017.442.815	(5.512.125.491)	13.298.408.649
Thuế thu nhập cá nhân	3.337.217.520	13.169.735.820	(12.873.182.514)	3.633.770.826
Các loại thuế khác	-	6.775.783.174	(6.775.783.174)	-
Cộng	**25.707.097.788**	**35.962.961.809**	**(45.949.455.662)**	**15.720.603.855**
Trong đó:				
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước	-			*1.211.575.620*
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	*25.707.097.788*			*16.932.179.475*

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí lương doanh số	20.695.116.122	26.932.187.593

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
Trích trước lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	11.248.638.687	13.176.504.288
Hỗ trợ lãi suất vay cho khách hàng	-	11.748.420.779
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	2.190.301.771	180.000.000
Cộng	**34.134.056.580**	**52.037.112.660**

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	**254.356.045.867**	**40.867.230.393**
Kinh phí công đoàn	41.426.080	40.324.240
Thu hộ tiền đặt cọc từ người mua bất động sản (1)	182.371.764.800	5.665.082.408
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land (2)	23.800.354.559	23.800.354.559
Khách hàng thanh toán theo tiến độ (3)	45.515.561.928	5.544.619.367
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	100.000.000	2.950.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp 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	**254.356.045.867**	**41.467.230.393**

(1) Là khoản tiền khách hàng đặt cọc cho các dự án mà Công ty thực hiện phân phối.

(2) Số tiền Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Minh Land chuyển về Công ty Cổ phần Bất Động Sản Khải Hoàn Land theo Hợp đồng nguyên tắc về việc phát triển dự án và dịch vụ phân phối độc quyền dự án Khải Hoàn Prime 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 và sẽ chuyển số tiền thu được về cho Công ty Cổ phần Bất Động Sản 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.

(3) Khoản tiền khách hàng đặt cọc để có quyền mua bất động sản tại các Dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp tại Long Hậu, Cần Guộc, Long An; Dự án khu nhà ở thương mại, nhà ở đô thị tại thị trấn Bần Yên Nhân, huyện Mỹ Hào, tỉnh Hưng Yên.

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Giá gốc	trị có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**244.591.706.504**	**244.591.706.504**	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội – Chi nhánh Đông Đô	117.768.706.504	117.768.706.504	165.000.000.000	165.000.000.000
Khách hàng cá nhân	126.823.000.000	126.823.000.000	-	-
Vay dài hạn	**58.422.000.000**	**58.422.000.000**	-	-

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có khả năng thanh toán	Giá gốc	trị có khả năng thanh toán
Khách hàng cá nhân	58.422.000.000	58.422.000.000	-	-
Cộng	**303.013.706.504**	**303.013.706.504**	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**

Chi tiết các hợp đồng vay ngắn hạn:

Hợp đồng	Hạn mức (tỷ VND)	Thời hạn và mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01.069/2022/HĐTD-NH-PN/SHB.111400 ngày 23/2/2022	302.4	- Thời hạn vay 12 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 11.041/2021/HĐTDTDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021	844.5	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. - Mục đích 1: Vay để ký quỹ hợp đồng môi giới BĐS dự án Millenia Long Hậu. - 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 70 BĐS tại dự án T&T Millenia . - TSĐB mục đích 2 là toàn bộ 220 sản phẩm dự kiến mua sỉ. - TSĐB mục đích 3 toàn bộ sản phẩm BĐS còn tồn lại của dự án mà công ty cam kết mua lại để đảm bảo doanh thu tối thiểu của hợp đồng môi giới.
Số 12.026/2022/HĐTDNH-PN/SHB.11140 ngày 10/12/2022	131	- Thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân. - 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.

Trái phiếu	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá gốc	Kỳ hạn	Giá gốc	Kỳ hạn
	VND	Tháng	VND	Tháng
Trái phiếu ngắn hạn	**240.001.000.000**		**600.000.000.000**	
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123001	240.001.000.000	42	300.000.000.000	30
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2123002	-		300.000.000.000	30
Trái phiếu dài hạn	**490.000.000.000**		**240.000.000.000**	
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2328001	240.000.000.000	60	240.000.000.000	60
Mệnh giá Trái phiếu KHGH2429001	250.000.000.000	60	-	-
Cộng	**730.001.000.000**		**840.000.000.000**	

Chi tiết trái phiếu đã phát hành và còn số dư của Công ty tại ngày 31/12/2024 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng TP	Mệnh giá (VND)	Lãi suất (%/năm)	Thời hạn trái phiếu	Mục đích phát hành	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Ngắn hạn							
Trái phiếu KHGH2123 001 ngày 05/10/2021	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	240.001	1 triệu	12,00%	-Kỳ hạn gốc: 18 tháng và thanh toán lãi 3 tháng/ lần -Kỳ hạn được kéo dài thêm lần 1: 12 tháng đến ngày 05/04/2024 và thanh toán lãi 1 tháng/ lần -Kỳ hạn được kéo dài thêm lần 2: 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 Dài hạn							
Trái phiếu KHGH2328 001 ngày 29/09/2023	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.400	100 triệu	từ 29/09/2023 - 28/09/2024 lãi suất 13.5% -từ 29/9/2024 - 31/12/2024 lãi suất thả nổi	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 KHGH2429 001 ngày 20/06/2024	Trái phiếu doanh nghiệp không có quyền chuyển đổi	2.500	100 triệu	Từ 20/06/2024 -19/12/2024 lãi suất 12.5% -từ 20/12/2024 -31/12/2024 lãi suất thả nổi	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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
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 kỳ	-	-	25.361.139.253	25.361.139.253
Tại ngày 31/12/2023	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**657.801.507.287**	**5.165.208.012.287**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	56.710.436.319	56.710.436.319
Tại ngày 31/12/2024	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**714.511.943.606**	**5.221.918.448.606**

Chi tiết vốn góp chủ sở hữu

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
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**	**100,00%**	**4.494.352.050.000**	**100,00%**

Cổ phần

	Tại 31/12/2024	Tại 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 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: 10.000 VND

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu môi giới bất động sản	52.615.927.790	31.791.068.172	143.666.900.576	78.580.970.094
Doanh thu chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	61.121.377.400	(412.229.808)	166.025.235.037	325.739.424.038
Doanh thu khác	150.000.000	-	150.000.000	
Cộng	**113.887.305.190**	**31.378.838.364**	**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	**113.887.305.190**	**31.378.838.364**	**309.842.135.613**	**330.530.348.080**

Doanh thu với bên liên quan:

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	38.865.496.352	1.542.578.087	98.961.267.388	5.462.899.521
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	-	-	-	457.946.672
Cộng	**38.865.496.352**	**1.542.578.087**	**98.961.267.388**	**5.920.846.193**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn dịch vụ môi giới bất động sản	40.528.309.263	17.984.663.295	101.233.331.373	42.745.665.072
Giá vốn chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Bất động sản	57.451.654.242	114.131.017	163.200.931.742	260.059.757.588
Cộng	**97.979.963.505**	**18.098.794.312**	**264.434.263.115**	**302.805.422.660**

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, ký quỹ, ký cược	457.525.254	310.597.333	2.253.565.396	2.662.783.337
Lãi cho vay	60.000.000	110.000.000	14.700.000.000	34.540.000.000
Lãi từ hợp tác đầu tư	58.464.000.000	(16.987.837.000)	235.573.500.000	245.608.333.333
Cộng	**58.981.525.254**	**(16.567.240.567)**	**252.527.065.396**	**282.811.116.670**

Doanh thu hoạt động tài chính từ bên liên quan:

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	16.650.000.000	50.000.000	65.400.000.000	36.800.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	27.714.000.000	(7.353.333.333)	110.766.000.000	115.196.666.667
Công ty TNHH Cộng đồng Môi Giới	-	(5.690.833.334)	-	38.111.666.666
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	-	-	-	24.000.000.000
Cộng	**44.364.000.000**	**(12.994.166.667)**	**176.166.000.000**	**214.108.333.333**

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	27.499.658.189	32.681.783.113	118.135.563.578	116.785.060.087
Phí tư vấn phát hành trái phiếu	25.862.070	421.023.287	822.863.865	3.827.999.461
Chi phí khác	5.682.568.338	1.697.637.930	12.270.718.804	2.180.971.263
Cộng	**33.208.088.597**	**34.800.444.330**	**131.229.146.247**	**122.794.030.811**

26. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	8.003.690.702	6.220.437.278	30.401.762.633	24.857.933.747
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	18.980.216	163.780.168	193.641.193	758.997.424
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.624.996	30.624.996	122.499.984	122.499.984
Chi phí thuê văn phòng	2.678.340.669	2.529.894.614	10.579.193.045	9.989.682.932
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	49.727.228.142	611.950.793	65.183.662.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.997.026.634	6.158.331.943	10.018.043.222	17.193.043.267
Chi phí khác	219.752.468	177.727.753	1.729.415.692	1.937.558.169
Cộng	**12.948.415.685**	**65.008.024.894**	**53.656.506.562**	**120.043.377.943**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	6.891.980.552	5.823.189.043	24.225.594.426	22.694.871.703
Chi phí đồ dùng văn phòng	40.856.365	77.714.635	233.020.977	399.391.769
Chi phí khấu hao tài sản cố định	118.012.273	96.250.014	422.519.841	316.600.056
Thuế,phí và lệ phí	-	-	38.000.000	38.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.057.627.971	2.340.077.540	7.404.079.379	8.863.603.163
Chi phí khác	31.720.300	11.139.700	98.301.300	111.650.865
Cộng	**9.140.197.461**	**8.348.370.932**	**32.421.515.923**	**32.424.117.556**

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND
Công ty mẹ	16.006.641.790	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	**16.017.442.815**	**8.847.081.478**

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	**13.048.999.543**	**(91.091.851.092)**	**56.710.436.319**	**25.361.139.253**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**13.048.999.543**	**(91.091.851.092)**	**56.710.436.319**	**25.361.139.253**

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	449.435.205	449.435.205	449.435.205	449.435.205
Cộng	**29**	**(203)**	**126**	**56**

30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	2.678.340.669	2.529.894.614	10.579.193.045	9.989.682.932
Cộng	**2.678.340.669**	**2.529.894.614**	**10.579.193.045**	**9.989.682.932**

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

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	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**

31. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn	Cổ đông 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 Giao Hưởng Xanh	Ông Đinh Hoàng Tâm là thành viên góp vốn.
Công ty TNHH Cộng Đồng Môi Giới	Không còn là bên liên quan kể từ ngày 05/03/2024.
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 Thuý	Chị gái ông Nguyễn Khải Hoàn.
Bà Đinh Thị Nhật Hạnh	Phó chủ tịch HĐQT, 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:

	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	-	500.000.000.000
- Thu lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.300.000.000	13.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Chuyển tiền Hợp tác kinh doanh	3.600.000.000	400.000.000.000
- Nhận lại tiền 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 dự án	-	32.002.000.000
- Dòng tiền thu hộ dự án	-	7.785.000.000
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Chuyển tiền hợp tác kinh doanh	312.500.000.000	440.000.000.000
- Thu hồi khoản Hợp tác kinh doanh	-	800.000.000.000
- Thu lãi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	-	56.000.000.000
- Dòng tiền chi hộ dự án	-	1.174.000.000
- Dòng tiền thu hộ dự án	-	168.000.000.000
Công ty TNHH Cộng đồng Môi giới		
- Nhận lại tiền hợp đồng hợp tác kinh doanh	189.000.000.000	327.500.000.000
- Thu lãi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	31.700.000.000	38.000.000.000

Số dư các bên liên quan:

	Tại 31/12/2024	Tại 01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khác		
Bà Nguyễn Thị Lệ Thuý	185.013.121	185.013.121
Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu		
- Phải thu ngắn hạn về lãi cho vay	-	27.400.000.000
- Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	65.000.000.000	2.500.000.000
- Phải thu về cho vay dài hạn	-	490.000.000.000
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	1.110.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land		
- Phải thu khách hàng ngắn hạn	55.793.212.320	725.818.187
- Ký quỹ ngắn hạn	293.350.000.000	190.000.000.000
- Phải thu ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	23.961.484.843	18.356.666.667
- Phải thu dài hạn về Hợp đồng Hợp tác kinh doanh	1.847.600.000.000	1.844.000.000.000
- Phải trả khác liên quan đến các khoản chi hộ	23.800.354.559	23.800.354.559
Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh		
- Phải thu 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 khách hàng ngắn hạn	-	114.870.608
- Ký quỹ ngắn hạn	40.000.000.000	40.000.000.000
- Phải thu khác ngắn hạn về lãi Hợp tác kinh doanh	8.459.166.666	22.691.666.666
- Phải thu ngắn hạn về hợp đồng Hợp tác kinh doanh	256.500.000.000	445.500.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc:

Họ và tên	Chức danh	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
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 Hoà	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 16/12/2024)	65.150.000	
Cộng		**1.759.895.527**	**3.518.849.463**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2024 được tính từ thời điểm bổ nhiệm hoặc đến thời điểm miễn nhiệm.

32. THÔNG TIN VỀ CAM KẾT HỢP TÁC ĐẦU TƯ

Ngày 27/02/2023, Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (Five Star) đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược số 01/2023/FIVESTAR-KHL, theo đó Five Star sẽ ưu tiên hợp tác với Công ty trong việc lựa chọn đơn vị phát triển, tiếp thị và phân phối các sản phẩm bất động sản tại các dự án mà Five Star là chủ đầu tư hoặc có quyền phân phối, môi giới. Hai bên sẽ ưu tiên cho nhau được quyền tham gia hợp tác phát triển các dự án mới mà bên còn lại có tư cách là chủ đầu tư. Thời hạn hợp tác chiến lược trong vòng 5 năm.

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 cam kết sẽ tiếp tục gia hạn thỏa thuận hợp tác chiến lược nói trên.

Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land đang thực hiện và hợp tác cùng một số đối tác (là bên liên quan của Công ty) để phát triển các dự án đầu tư với quy mô lớn tại thành phố Vũng Tàu, Phú Quốc, Sài Gòn. Thông tin sơ bộ về các dự án đến ngày ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Tên dự án	Chủ đầu tư	Qui mô	Vốn đầu tư	Tiến độ dự án
Dự án Khu đô thị mới Gò Găng - Thành phố Vũng Tàu	Công ty TNHH Tập đoàn Khải Hoàn – Vũng Tàu	Qui mô dự án 1.509 hecta, thời gian đầu tư chia thành nhiều giai đoạn từ năm 2018 đến 2034. Sản phẩm của Dự án bao gồm sản phẩm khu đô thị nghỉ dưỡng kết hợp kinh tế biển.	Dự kiến 317.199 tỷ đồng	Dự án đã được UBND Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000 đảo Gò Găng. Trong thời gian tới, Tập đoàn tiếp tục triển khai mọi công tác liên quan đến pháp lý đất, nhanh chóng tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đồng thời, chuẩn bị hồ sơ pháp lý các thủ tục pháp lý đầu tư khác.
Dự án Khu đô thị nghỉ dưỡng Helios Phú Quốc.	Công ty cổ phần Tập đoàn Khải Hoàn Land	Dự án phát triển chuỗi đô thị nghỉ dưỡng với qui mô 51,84 hecta	Dự kiến 3.000 tỷ đồng.	Dự án đã được phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, phòng cháy chữa cháy, báo cáo đánh giá tác động môi trường... Hiện nay, Tập đoàn đang phối hợp cùng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, đơn vị tư vấn hoàn thành Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Trong thời gian tới, Tập đoàn tiếp tục đẩy nhanh công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
Dự án Cao ốc Căn hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè (Tên thương mại là Khải Hoàn Prime).	Công ty TNHH Giao Hưởng Xanh	Quy mô dự án khoảng 2 hecta gồm khoảng 1.296 căn hộ	Dự kiến 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, đã hoàn thiện và được Sở Xây dựng TP.HCM nghiệm thu phần móng. Trong thời gian tới, dự án tiếp tục xây dựng phần thân, phần hoàn thiện, đưa vào dự án đi vào hoạt động.

Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, huyện Bình Tân tại thị trấn Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.	Công ty Cổ phần Bất động sản Khải Minh Land	Quy mô khoảng 330 ha	Dự kiến 6.000 tỷ đồng.	Dự án đã được UBND Tỉnh Vĩnh Long chấp thuận cho phép Công ty tổ chức triển khai lập quy hoạch của Dự án. 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. Đồng thời đã hoàn thiện thủ tục công bố quy hoạch. Hiện nay dự án đang triển khai thủ tục lập danh mục đầu tư và hoàn thiện các thủ tục liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

33. THÔNG TIN KHÁC

	Luỹ kế năm 2024	Luỹ kế năm 2023
	VND	VND
Tiền lương, thù lao của Ban kiểm soát	512.013.900	623.352.048

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 01 năm 2025

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

KHAI HOAN LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY

INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
THE FOURTH QUARTER 2024
(As at 31 December 2024)

Ho Chi Minh City, January 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 3
INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET	4 - 5
INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	6
INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	7
NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	8 - 34

STATEMENT OF BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Khai Hoan Land Group Joint Stock Company (the Company) presents this report together with the Company's consolidated financial statements for the fourth quarter 2024.

BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF MANAGEMENT

The members of the Board of Management and Board of Directors 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
Mr. Phung Quang Hai	Member (Resigned on 15 April 2024)
Mrs. Pham Thi Minh Phu	Member
Mr. Tran Manh Toan	Independent member
Mrs. Pham Thi Hoa	Independent member

Board of Management

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

Board of Supervisors

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

BOARD OF MANAGEMENT' STATEMENT OF RESPONSIBILITY

Board of Management of the Company is responsible for preparing the consolidated financial statements for the fourth quarter 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 Board of 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 Board of 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 Board of 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 Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these consolidated financial statements.

For and on behalf of the Company,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Dinh Thi Nhat Hanh
Chief Executive Officer

Ho Chi Minh City, 22 January 2025

INTERIM CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2024

Currency Unit : VND

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
A -	**CURRENT ASSETS**	**100**		**1,726,013,683,339**	**1,860,333,161,277**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	**5**	**106,983,017,179**	**50,142,629,742**
1.	Cash	111		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 receivable	131	7	202,613,227,368	242,599,494,181
2.	Short-term prepayment to suppliers	132	8	297,975,537,324	301,336,210,931
3.	Other short-term receivables	136	11	956,031,069,761	1,008,808,364,990
IV.	**Inventories**	**140**		**124,917,035,965**	**210,627,541,427**
1.	Inventories	141	9	124,917,035,965	210,627,541,427
V.	**Other current assets**	**150**		**16,350,672,454**	**26,818,920,006**
1.	Short-term prepaid expenses	151	10	5,816,137,194	1,554,472,931
2.	Value added tax deductibles	152		9,322,959,640	25,264,447,075
3.	Other receivables from State Budget	153	17	1,211,575,620	-
B-	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**4,867,777,929,229**	**4,530,401,248,430**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**4,601,866,329,350**	**4,288,313,723,310**
1.	Long-term internal receivables	215		-	490,000,000,000
2.	Other long-term receivables	216	11	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.	Finance lease assets	227	13	64,715,152	201,515,152
-	*Cost*	*228*		*575,365,500*	*575,365,500*
-	*Accumulated Amortization*	*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
V.	**Other long-term assets**	**260**		**50,289,852,155**	**28,616,774,239**
1.	Long-term prepaid expenses	261	10	50,289,852,155	28,616,774,239
	TOTAL ASSETS	**270**		**6,593,791,612,568**	**6,390,734,409,707**

Interim balance sheet (cont.)

	ITEMS	Codes	Notes	31/12/2024	01/01/2024
C -	**LIABILITIES**	**300**		**1,371,873,163,962**	**1,225,526,397,420**
I.	**Current liabilities**	**310**		**822,976,163,962**	**984,926,397,420**
1.	Short-term trade payable	311	15	22,120,418,259	65,282,526,557
2.	Short-term advances from customers	312	16	274,909,091	24,067,075,100
3.	Taxes and amount payable to State Budget	313	17	16,932,179,475	25,707,097,708
4.	Payables to employees	314		10,565,848,186	11,965,355,002
5.	Short-term accrued expenses	315	18	34,134,056,580	52,037,112,660
6.	Other short-term payables	319	19	254,356,045,867	40,867,230,393
7.	Short-term loans and obligations under finance leases	320	20	484,592,706,504	765,000,000,000
II.	**Long-term Liabilities**	**330**		**548,897,000,000**	**240,600,000,000**
1.	Other long-term payables	337	19	475,000,000	600,000,000
2.	Long-term loans and obligations under finance leases	338	20	548,422,000,000	240,000,000,000
D -	**EQUITY**	**400**		**5,221,918,448,606**	**5,165,208,012,287**
I.	**Owner's equity**	**410**	**21**	**5,221,918,448,606**	**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		714,511,943,606	657,801,507,287
	Undistributed earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*657,801,507,287*	*632,440,368,034*
-	*Undistributed earnings of the current year*	*421b*		*56,710,436,319*	*25,361,139,253*
	TOTAL RESOURCES	**440**		**6,593,791,612,568**	**6,390,734,409,707**

Ho Chi Minh City 22 January 2025

Nguyen Thi Thuy	Khi Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh
Preparer	**Chief Accountant**	**Genral Director**

INTERIM CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

4th Quarter 2024

Currency Unit : VND

	ITEMS	Codes	Notes	4th Quarter 2024	4th Quarter 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
1.	**Revenue from goods sold and services rendered**	01	22	113,887,305,190	31,378,838,364	309,842,135,613	404,320,394,132
2.	Deductions	02		-		-	73,790,046,052
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered**	10		113,887,305,190	31,378,838,364	309,842,135,613	330,530,348,080
4.	Cost of goods sold and services rendered	11	23	97,979,963,505	18,098,794,312	264,434,263,115	302,805,422,660
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered**	20		15,907,341,685	13,280,044,052	45,407,872,498	27,724,925,420
6.	Financial income	21	24	58,981,525,254	(16,567,240,567)	252,527,065,396	282,811,116,670
7.	Financial expenses	22	25	33,208,088,597	34,800,444,330	131,229,146,247	122,794,030,811
	- In which: Loan interest charged	23		27,499,658,189	32,681,783,113	118,135,563,578	116,785,060,087
8.	Selling expenses	25	26	12,948,415,685	65,008,024,894	53,656,506,562	120,043,377,943
9.	General and administrative expenses	26	27	9,140,197,461	8,348,370,932	32,421,515,923	32,424,117,556
10.	**Operating profit**	30		19,592,165,196	(111,444,036,671)	80,627,769,162	35,274,515,780
11.	Other income	31		906,451,540	701,528,334	2,792,247,381	1,958,453,318
12.	Other expenses	32		3,542,218,872	1,069,141,067	10,692,137,409	3,024,748,367
13.	**Profit from other activities**	40		(2,635,767,332)	(367,612,733)	(7,899,890,028)	(1,066,295,049)
14.	**Accounting profit before tax**	50		16,956,397,864	(111,811,649,404)	72,727,879,134	34,208,220,731
15.	Current corporate income tax expense	51	28	3,907,398,321	(20,719,798,312)	16,017,442,815	8,847,081,478
16.	Deferred Tax Expense	52		-	-	-	-
17.	**Net profit after corporate income**	60		13,048,999,543	(91,091,851,092)	56,710,436,319	25,361,139,253
18.	**Primary earning per share**	70	VI.8	29	(203)	126	56

Ho Chi Minh City, 22 January 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN KHẢI HOÀN LAND

Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh
Preparer	Chief Accountant	Genral Director

INTERIM CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

(Indirect method)
4th Quarter 2024

Currency Unit : VND

ITEMS	Codes	Accumulated from the beginning of the year to the end of 4th Quarter 2024	4th Quarter 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
1. Accounting profit before tax	*01*	***72,727,879,134***	***34,208,220,731***
2. Adjustment for			
- - Depreciation and amortization of fixed assets	02	545,019,825	442,784,888
- - Gain from investing activities	05	(252,527,065,396)	(282,811,116,670)
- - Interest expenses	06	118,958,427,443	120,613,059,548
- - Other adjustment	07	-	-
3. Operating profit before movements in working capital	*08*	***(60,295,738,994)***	***(127,547,051,503)***
- Increase, decrease in receivables	09	(656,932,575,004)	379,361,237,604
- Increase, decrease in inventory	10	84,416,801,757	250,831,490,250
- Increase, decrease in payables (exclude interest expenses, CIT)	11	107,254,320,565	(572,702,003,202)
- Increase, decrease in prepayments	12	(25,934,742,179)	(19,485,476,414)
- Interest paid	14	(118,386,005,294)	(114,615,195,072)
- Corporate income tax paid	15	(5,512,125,491)	(116,889,690,209)
Net cash from operating activities	*20*	***(675,390,064,640)***	***(321,046,688,546)***
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition of fixed assets and other long-term assets	21	(1,402,312,963)	(273,600,000)
2. Cash outflow for lending, buying debt intrusments of other entities	23	488,856,876,712	(860,000,000,000)
4. Cash recoverd from lending, selling debt intrusments of other entities	24		717,500,000,000
3. Interest earned, dividend and profit received	27	216,761,181,824	322,782,783,337
Net cash from investing activities	*30*	***704,215,745,573***	***180,009,183,337***
ITEMS	**Codes**	**Year 2024**	**Year 2023**
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
1. Proceeds from borrowings	33	435,245,000,000	240,000,000,000
2. Repayments of borrowings	34	(407,230,293,496)	(244,524,760,732)
Net cash from financing activities	*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 equivalents at the beginning of year	**60**	**5 50,142,629,742**	**195,704,895,683**
Effect of changes in foreign exchange rates	61	-	-
Cash and cash equivalents at the end of year	**70**	**5 106,983,017,179**	**50,142,629,742**

Ho Chi Minh City 22 January 2025

Nguyen Thi Thuy	Khu Viet Nghia	Dinh Thi Nhat Hanh
Preparer	Chief Accountant	Genral Director

NOTES TO THE INTERIM CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

The fourth quarter 2024

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.

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:

Subsidiaries

Company name	Place of incorporation	Main activities	Contributed capital ratio	benefit ratio	Voting right
- An Pha Real Estate Development Investment Co., Ltd	HCM City.	business - real estate brokerage	100%	100%	100%
- An Thinh Phat Real Estate Business Investment Co., Ltd	HCM City.	business - real estate brokerage	100%	100%	100%

In addition, as at 31 December 2024, the Company has following dependent units including branches and representative offices:

No	Type	Short name	Address
1.	Representative Office	Ha Noi	77 Tran Khat Chan, Thanh Luong Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi City
2.	Coaching Center	Coaching Center	B8-9-10-11-12-13-14 Kim Son Residential Area,Nguyen Huu Tho,Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City
3.	Branch	Nguyen Huu Tho	Floor 2. B8 - B9 Kim Son Residential Area,Nguyen Huu Tho,Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City.
4.	Branch	Phu My Hung	970 Nguyen Van Linh, My Toan 3 Area, Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City
5.	Branch	My Toan 1	1479 Nguyen Van Linh, My Toan 1 - H3, Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City
6.	Branch	Nguyen Huu Canh 2	280A4 Luong Dinh Cua, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
7.	Branch	Thao Dien	193 Nguyen Hoang, An Phu Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
8.	Branch	Sala 2	3 Street 10,Sala Urban area, An Loi Dong Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
9.	Branch	Thu Thiem 2	Floor 1 - 1H Tran Nao, An Phu Ward, District 2, Thu Duc City, Ho Chi Minh City
10.	Branch	Luong Dinh Cua	193 Nguyen Hoang, An Phu Ward, District 2, Ho Chi Minh City.
11.	Branch	Thu Duc 2	68 Street, No. 27, Quarter 5, Hiep Binh Chanh Ward, Thu Duc District, Ho Chi Minh City.
12.	Branch	Diamond Island	LK3-21 Saigon Mystery Villas, Binh Trung Tay – Thach My Loi Ward, Thu Duc City, Ho Chi Minh
13.	Branch	Masterise	Apartment LK10-32 The Global City, Do Xuan Hop Street, An Phu Ward, District 2, Thu Duc City, Ho Chi Minh
14.	Branch	Binh Duong New City	Apartment 01, Row D- Green Pearl commercial housing area, Vo Nguyen Giap Street, Hoa Phu Ward, City. Thu Dau Mot, Binh Duong Province.
15.	Branch	Nam Sai Gon	B10 Kim Son Residential Area,Nguyen Huu Tho,Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City.
16.	Branch	Binh Thanh	122-122A Ward 26, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City.
17.	Branch	Q7	B10 Kim Son Residential Area,Nguyen Huu Tho,Tan Phong Ward, District 7, Ho Chi Minh City.

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

The following are the principal accounting policies applied by the Company in preparing its consolidated financial statements:

Basis of consolidation
The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its subsidiaries) in the same accounting period. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee so as to obtain benefits from its activities.

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.

Intragroup transactions and balances are eliminated on the consolidation.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

Non-controlling interests in the net assets of consolidated subsidiaries are identified as an item in the equity's owner of the consolidated balance sheet. Non-controlling interests consist of the amount of those non-controlling interests at the date of the original business combination and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination.

Accounting estimates
The preparation of consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, Corporate accounting system and legal regulations relating to consolidated financial reporting requires managers to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the fiscal year. Although these accounting estimates are based on the management's best knowledge, actual results may differ from those estimates.

Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, cash at bank and cash in transit of the Company as at the balance sheet date.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Cost of goods sold and services

Cost of goods sold and services rendered are recorded at actual value incurred and aggregated according to services provided to customers, ensuring the principle of matching with revenue and the principle of prudence. Costs exceeding the normal level of services provided are immediately recorded in the business results of the period.

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.

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 due to Circular No. 210, as well as current regulations, which do not provide

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 on hand	48.886.372	78.519.068
Cash in 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
Receivables from customers are related parties	**55.793.212.320**	**840.688.795**
Khai Minh Land Real Estate JSC	55.793.212.320	725.818.187
Agency Community Co., Ltd	-	114.870.608
Receivables from other customers	**146.820.015.048**	**241.758.805.386**
Solution Development Investment Co., Ltd	136.928.130.436	136.332.683.626
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
Khai Minh Land Investment and Brokerage ., Ltd	1.301.687.242	-
Receivable from customer receiving transferred real estates	-	57.792.586.149
Other customers	349.038.713	-
Total	**202.613.227.368**	**242.599.494.181**

8. SHORT – TERM PREPAYMENTS 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 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 been received the investment policy decision and Decision approving the detailed construction planning task at scale 1/500 from the Phu Quoc Economic Zone Management Board - Kien Giang Province, currently doing the registration of land use plans, working with State agencies to plan compensation and site clearance.

9. INVENTORIES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Historical cost	Provision	Historical cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Real estate (*)	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; The project of the mixed-use commercial and residential area project in Ban Yen Nhan ward, My Hao town, Hung Yen province.

10. PREPAID EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**5.816.137.194**	**1.554.472.931**
Tools and supplies	161.293.794	99.169.525
Office repair and maintainance expenses	56.603.383	173.041.839
Depository fee and bond management fee	1.929.320.656	1.079.415.585
Insurance cost	632.916.666	155.575.217
Others	3.036.002.695	47.270.765
Long-term	**50.289.852.155**	**28.616.774.239**
Tools and supplies	304.501.642	717.558.271
Office repair and maintainance expenses	18.045.902	81.126.098
Depository fee and bond management fee	41.961.259.144	27.793.908.047
Other prepaid expenses	8.006.045.467	24.181.823
Total	**56.105.989.349**	**30.171.247.170**

11. OTHER RECEIVABLES

	31/12/2024		01/01/2024	
	Book value	Provision	Book value	Provision
	VND	VND	VND	VND
Short-term	**956.031.069.761**	**-**	**1.008.808.364.990**	**-**
Receivables from employees	**3.886.871.463**	**-**	**3.676.653.088**	**-**
Short-term deposits	**523.282.173.779**	**-**	**361.350.000.000**	**-**
- Khai Minh Land Real Estate JSC (1)	*293.350.000.000*	-	*190.000.000.000*	-
- Solution Development Investment Co., Ltd (1)	*174.662.173.779*	-	*115.160.000.000*	-
- Agency Community Co., Ltd (1)	*40.000.000.000*	-	*40.000.000.000*	-
- Others	*15.270.000.000*	-	*16.190.000.000*	-
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd	**60.598.404.304**	**-**	**60.598.404.304**	**-**
Green Symphony Co., Ltd (2)	**747.522.903**	**-**	**1.043.671.233**	**-**
Bank deposit interest is	**106.140.651.509**	**-**	**72.868.333.333**	**-**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Book value	**Provision**	**Book value**	**Provision**
expected to be collecte				
Receivable profits from business cooperation contracts	*23.961.484.843*	-	*18.356.666.667*	-
- Khai Minh Land Real Estate JSC (7)	*8.459.166.666*	-	*22.691.666.666*	-
- Agency Community Co., Ltd (8)	*8.720.000.000*	-	*1.920.000.000*	-
- Solution Development Investment Co., Ltd (9)	*65.000.000.000*	-	*29.900.000.00*	-
Receivable payment according to the contract progress	-	-	**58.990.230.064**	-
- Project of commercial area, villas and high-class apartments in Long Hau, Can Guoc, Long An	-	-	*32.580.166.582*	-
- Project of commercial housing, urban housing in Ban Yen Nhan, My Hao, Hung Yen	-	-	*26.410.063.482*	-
***Agency Community Co., Ltd* (8)**	**256.500.000.000**	-	**445.500.000.000**	-
Other receivables	**4.875.445.803**	-	**4.781.072.968**	-
Long-term	**4.601.866.329.350**	-	**3.798.313.723.310**	-
Depositing project implementation (3)	**21.500.000.000**	-	**21.500.000.000**	-
Deposit of brokerage contract	**48.143.918.350**	-	**50.559.028.310**	-
-Five Star International Group Joint Stock Company (4	*5.270.000.000*	-	*5.270.000.000*	-
- T&T Land Group JSC (5)	*35.494.250.200*	-	*36.009.360.160*	-
-T&T Homes Real Estate JSC (5)	*5.679.668.150*	-	*5.679.668.150*	-
- Others	*1.700.000.000*	-	*3.600.000.00*	-
Other deposits	**52.716.000**	-	**51.000.000**	-
Deposit of rental office	**2.069.695.000**	-	**2.203.695.000**	-
Green Symphony Co., Ltd (6)	**632.500.000.000**	-	**440.000.000.000**	-
Khai Minh Land Real Estate JSC (7)	**1.847.600.000.000**	-	**1.844.000.000.000**	-
Solution Development Investment Co., Ltd (9)	**940.000.000.000**	-	**940.000.000.000**	-
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd (10)	**1.110.000.000.000**	-	**500.000.000.000**	-
Total	**5.557.897.399.111**	-	**4.807.122.088.300**	-

(1) The Deposit for secondary brokerage contracts between Khai Hoan Land Group Joint Stock Company and Khai Minh Land Real Estate Joint Stock Company (related party), Solution Investment Development Company Limited.

(2) 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 for La Partenza project 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 La Partenza project.

(3) Helios Coastal City Phu Quoc project deposit according to Term Deposit Contract No. 03-BQLKKTPQ.KHL.BIDV/2018/HDTG in 2018 between 3 parties: BIDV Bank - Phu Quoc Branch. Phu Quoc Economic Zone Management Board and Khai Hoan Land Group Joint Stock Company. The contract has a term of 12 months. Interest rate 6.4%/year. Automatically renewed upon maturity.

(4) Deposit for exclusive agent to distribute products according to real estate brokerage service contracts for projects with Five Star International Group Joint Stock Company.

(5) Deposit for exclusive agent to distribute products according to real estate brokerage service contracts for projects with T&T Real Estate Group Joint Stock Company (formerly T&T Urban and Industrial Park Development Company Limited) and T&T Home Real Estate Joint Stock Company.

The Company's business cooperation contracts with other enterprises are as follows:

(6) Giao Huong Xanh Company Limited: Business cooperation on the Apartment Building Project. located in Nhon Duc Commune. Nha Be District. Ho Chi Minh City (Khai Hoan Prime Project) with a minimum value of 1,125 billion VND. Currently. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company has contributed 632.5 billion.
Business cooperation contract with Giao Huong Xanh Company Limited to implement the project. including: investment. construction. payment of land use fees. management. exploitation and business of the project's products. Profits are divided according to the actual cooperation ratio

(7) Khai Minh Land Real Estate Joint Stock Company:
- Business cooperation on the New Urban Area Project and the Tan Quoi entertainment and resort complex in Tan Quoi town, Binh Tan district, Vinh Long province. Value of 1,387.6 billion VND.
Khai Hoan Land Group Joint Stock Company contributes 25% of the total investment of the Project and will receive 25% of the Project products calculated on the total commercial area when the Project is approved for detailed planning at a scale of 1/500.

Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will be the exclusive developer and distributor of all products of the Project when the Project is qualified for business. mobilizing capital according to regulations.

- Business cooperation on the T&T Pho Noi Project in Ban Yen Nhan town, My Hao district, Hung Yen province. Value of 460 billion VND.
Khai Minh Land Real Estate Joint Stock Company will become a non-exclusive co-developer and broker for products in phase 1 and phase 2 of the project. The profits earned from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital. During the contract implementation and before determining the final profit to be divided. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase.

(8) Community Brokerage Company Limited:
- Business cooperation on T&T Complex Project at 120 Dinh Cong. Hoang Mai. Hanoi. Value of 32.5 billion VND.
Community Brokerage Company Limited will become a non-exclusive co-developer and broker for products in phase 1 and phase 2 of the project. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital. During the contract implementation and before determining the final profit to be divided. Khai Hoan Land Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase.

- Business cooperation on T&T Victoria Project at 01 Quang Trung Street. Vinh. Nghe An. Value of 224 billion VND.
Community Brokerage Company Limited will become a non-exclusive co-developer and broker for the project's products. The profits earned from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital. During the contract implementation and before determining the final profit to be divided. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each stage.

(9) Solution Investment and Development Company Limited: Business cooperation on the T&T City Millennia Commercial Area Project, villas and luxury apartments in Long Hau commune, Can Giuoc district, Long An province. Value of 940 billion VND.
Solution Investment Development Company Limited will become a non-exclusive co-developer and broker. jointly invest in products of the Project. Profits from project investment activities will be divided by the parties based on contributed capital. During the contract implementation and before determining the final profit to be divided. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each stage.

(10) Khai Hoan Group - Vung Tau Co., Ltd.: Business cooperation on the Project in Sub-area 01 in Phase 1 of Go Gang Island, Go Gang New Urban Area Project and Long Son Island. Vung Tau City. Ba Ria - Vung Tau Province, invested by Khai Hoan Group - Vung Tau Co., Ltd. Value of VND 1,110 billion.
The cooperation period is 60 months. The profits earned from project investment activities will be divided by the parties based on the contributed capital. During the contract implementation and before determining the final profit to be divided. Khai Hoan Land Group Joint Stock Company will temporarily receive an interest rate according to the agreement and applied to each phase.

As of December 31, 2024. Other short-term and long-term receivables related to the Company's business cooperation contracts with partners to implement real estate investment project development. Distribution and brokerage of real estate products signed with investors. Up to now.

some projects are continuing to be implemented/deployed. some projects are in the process of finalizing the implementation value with investors, so the final results have not been determined. The Board of Directors and the Board of General Directors assess that the recognition of provisional profit sharing is appropriate and there is no loss requiring provisioning related to the above cooperation contracts.

12. TANGIBLE FIXED ASSETS

Office equipment	Cost	Accumulated depreciation	Net book value
	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	4.098.015.063	3.650.559.478	447.455.585
Purchases	452.312.963	408.219.825	-
As at 31/12/2024	**4.550.328.026**	**4.058.779.303**	**491.548.723**

Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use: 2.985.914.820 VND

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Office software	Cost	Accumulated depreciation	Net book value
	VND	VND	VND
As at 01/01/2024	575.365.500	373.850.348	201.515.152
Purchases	-	136.800.000	
As at 31/12/2024	**575.365.500**	**510.650.348**	**64.715.152**

Cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use: 301.765.500 VND

14. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Cost of transferring land use rights (*)	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 m^2 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 m^2 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 obligation for payment	Book value	Amount obligation for payment
	VND	VND	VND	VND
Thai Son Joint Stock Company - Long An	5.171.625.074	5.171.625.074	-	-

	31/12/2024		01/01/2024	
	Book value	Amount obligation for payment	Book value	Amount obligation for payment
T&T Homes Real Estate Joint Stock Company	-	-	57.792.586.148	57.792.586.148
T&T Urban and Technology Development Company Limited	3.343.541.863	3.343.541.863	248.486.033	248.486.033
Euro Central Real Estate Investment and Development Services Joint Stock Company	-	-	1.020.323.519	1.020.323.519
Others	13.605.251.322	13.605.251.322	6.221.130.857	6.221.130.857
Total	**22.120.418.259**	**22.120.418.259**	**65.282.526.557**	**65.282.526.557**

16. SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Customers prepay for real estate transfer	-	23.903.166.009
Others	274.909.091	163.909.091
Total	**274.909.091**	**24.067.075.100**

17. 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	16.017.442.815	(5.512.125.491)	13.298.408.649
Personal income tax	3.337.217.520	13.169.735.820	(12.873.182.514)	3.633.770.826
Other taxes and fees	-	6.775.783.174	(6.775.783.174)	-
Total	**25.707.097.788**	**35.962.961.809**	**(45.949.455.662)**	**15.720.603.855**
In which:				
- Other receivables from State Budget	-			*1.211.575.620*
- Taxes and amount payable to State Budget	*25.696.296.788*			*16.932.179.475*

18. SHORT-TERM ACCURED EXPENSES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Accrual commission fee	20.695.116.122	26.932.187.593
Accrual interest payable	11.248.638.687	13.176.504.288
Interest support fee	-	11.748.420.779
Others	2.190.301.771	180.000.000
Total	**34.134.056.580**	**52.037.112.660**

19. OTHER PAYABLES

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Short-term	**254.356.045.867**	**40.867.230.393**
Trade union fee and insurances	41.426.080	40.324.240
Deposits received from real estate buyers (1)	182.371.764.800	5.665.082.408
Khai Minh Land Real Estate JSC (2)	23.800.354.559	23.800.354.559
Customer deposits according to progress (3)	45.515.561.928	5.544.619.367
Short-term collaterals and 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 collaterals and deposits received	475.000.000	600.000.000
Total	**254.356.045.867**	**41.467.230.393**

(1) Customers deposit for projects distributed by the Company.

(2) The amount transferred by Khai Minh Land Real Estate JSC (related party) 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.

(3) Customers make deposits to secure the right to purchase real estate at the Commercial Center, villas, and high-end apartments projects in Long Hau, Can Giuoc, Long An province and the commercial housing and urban housing project in Ban Town, My Hao District, Hung Yen province.

20. LOANS AND FINANCE LIABILITIES

	Tại 31/12/2024		Tại 01/01/2024	
	Amount	Repayment capacity amount	Amount	Repayment capacity amount
	VND	VND	VND	VND
Short-term loan	**244.591.706.504**	**244.591.706.504**	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**
Saigon-Hanoi Commercial Joint Stock Bank - Dong Do Branch	117.768.706.504	117.768.706.504	165.000.000.000	165.000.000.000
Individual Customer	126.823.000.000	126.823.000.000	-	-
Long-term loan	**58.422.000.000**	**58.422.000.000**	-	-
Individual Customer	58.422.000.000	58.422.000.000	-	-
Total	**303.013.706.504**	**303.013.706.504**	**165.000.000.000**	**165.000.000.000**

Details of short-term loan contracts:

Contract	Limit (VND)	Loan term and purpose	Collateral
No. 01.069/2022/HDTD-NH-PN/SHB.111400 dated 23 February 2022	302.4 billion	- 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. 11.041/2021/HĐTD TDH-PN/SHB.111400 ngày 22/12/2021	844,5 billion	- Loan term 12 months from disbursement date. - Purpose 1: Borrow to deposit the real estate brokerage contract of Millenia Long Hau project. - Purpose 2: Borrow to buy the project in bulk. - Purpose 3: Borrow to ensure the minimum revenue according to the brokerage contract.	- The collateral for purpose 1 is 70 real estates at the T&T Millenia project. - The collateral for purpose 2 is all 220 products expected to be purchased in bulk. - The collateral for purpose 3 is all remaining real estate products of the project that the company commits to buy back to ensure the minimum revenue of the brokerage contract.
No. 12.026/2022/HDDNH-PN/SHB.11140 dated 10 December 2022	131 billion	- 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

Bonds	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Term		Value
	VND	Tháng	VND	Tháng
Current portion of long-term bonds	**240.001.000.000**		**600.000.000.000**	
Bond KHLH2123001	240.001.000.000	42	300.000.000.000	30
Bond KHLH2123002	-		300.000.000.000	30
Long-term bonds	**490.000.000.000**		**240.000.000.000**	
Bond KHGH2328001	240.000.000.000	60	240.000.000.000	60
Bond KHGH2429001	250.000.000.000	60	-	-
Total	**730.001.000.000**		**840.000.000.000**	

Bonds has been issued up to 31 December 2024 as detail:

Bond	Type of bond	Number of bonds	Par value (VND)	Rate (% per year)	Term of bond	Purpose	Collateral assets
Short-term bonds							
Bond KHGH2123001 dated 5 October 2021	Non-covertible bonds	240.001	1 million	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. - Term is extended for the second time: 12 months until April 5, 2025 and interest is paid every 2 months.	Increase the scale of working capital and/or carry out some projects	Collateral assets
Long-term bonds							
Bond KHGH2328001 dated 28 September 2023	Non-covertible bonds	2.400	100 million	From 29/09/2023 - 28/09/2024 interest rate 13.5% From 29/09/2024-31/12/2024 floating interest rate	Term of 60 months and interest paid every 6 months.	Carry out some projects.	Payment guarantee from credit institutions
Bond KHGH2429001 dated 20 June 2024	Non-covertible bonds	2.500	100 million	From 20/06/2024- - 19/12/2024 interest rate 12.5% From 20/12/2024--31/12/2024 floating interest rate	Term of 60 months and interest paid every 6 months.	Carry out some projects .	Payment guarantee from credit institutions

21. OWNER'S EQUITY

Movement in owner's equity

	Owner's equity	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 31/12/2023	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**657.801.507.287**	**5.165.208.012.287**
Profit for the year	-	-	56.710.436.319	56.710.436.319
As at 31/12/2024	**4.494.352.050.000**	**13.054.455.000**	**714.511.943.606**	**5.221.918.448.606**

Owner's equity details:

	31/12/2024		01/01/2023	
	Value	Proportion	Value	Proportion
	VND	%	VND	%
Mr. Nguyen Khai Hoan	1.436.640.000.000	31,97	1.436.640.000.000	31,97
Mrs. 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**	**100,00**	**4.494.352.050.000**	**100,00**

Share

	31/12/2024	01/01/2024
Number of shares registered for issuance	449.435.205	449.435.205
- *Common stock*	*449.435.205*	*449.435.205*
Number of shares outstanding	449.435.205	449.435.205
- *Common stock*	*449.435.205*	*449.435.205*

Outstanding share price: 10.000 VND

22. NET REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Revenue from real estate brokerage service	52.615.927.790	31.791.068.172	143.666.900.576	78.580.970.094
Revenue from the transfer of real estate purchase and sale contract	61.121.377.400	(412.229.808)	166.025.235.037	325.739.424.038
Other revenue	150.000.000	-	150.000.000	-
Total	**113.887.305.190**	**31.378.838.364**	**309.842.135.613**	**404.320.394.132**
The deduction from revenue				
Sales Returns	-	-	-	73.790.046.052
Net revenue	**113.887.305.190**	**31.378.838.364**	**309.842.135.613**	**330.530.348.080**

Revenue with related party:

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Khai Minh Land Real Estate JSC	38.865.496.352	1.542.578.087	98.961.267.388	5.462.899.521
Agency Community Co., Ltd	-	-	-	457.946.672
Total	**38.865.496.352**	**1.542.578.087**	**98.961.267.388**	**5.920.846.193**

23. COST OF SALES

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Year 2024	Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Costs of real estate	40.528.309.263	17.984.663.295	101.233.331.373	42.745.665.072

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Year 2024	Year 2023
brokerage service				
Cost of the transfer of real estate purchase and sale contract	57.451.654.242	114.131.017	163.200.931.742	260.059.757.588
Total	**97.979.963.505**	**18.098.794.312**	**264.434.263.115**	**302.805.422.660**

24. FINANCIAL INCOME

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Bank interests	457.525.254	310.597.333	2.253.565.396	2.662.783.337
Loan interests	60.000.000	110.000.000	14.700.000.000	34.540.000.000
Interest from business corporation contract	58.464.000.000	(16.987.837.000)	235.573.500.000	245.608.333.333
Total	**58.981.525.254**	**(16.567.240.567)**	**252.527.065.396**	**282.811.116.670**

***Financial income from related parties*:**

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd	16.650.000.000	50.000.000	65.400.000.000	36.800.000.000
Khai Minh Land Real Estate JSC	27.714.000.000	(7.353.333.333)	110.766.000.000	115.196.666.667
Agency Community Co., Ltd	-	(5.690.833.334)	-	38.111.666.666
Green Symphony Co., Ltd	-	-	-	24.000.000.000
Total	**44.364.000.000**	**(12.994.166.667)**	**176.166.000.000**	**214.108.333.333**

25. FINANCIAL EXPENSES

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Loan interest, bond interest expenses	27.499.658.189	32.681.783.113	118.135.563.578	116.785.060.087
Bond issuance consultancy fee	25.862.070	421.023.287	822.863.865	3.827.999.461
Other financial expenses	5.682.568.338	1.697.637.930	12.270.718.804	2.180.971.263
Total	**33.208.088.597**	**34.800.444.330**	**131.229.146.247**	**122.794.030.811**

26. SELLING EXPENSES

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Labour cost	8.003.690.702	6.220.437.278	30.401.762.633	24.857.933.747
Tools and stationery expense	18.980.216	163.780.168	193.641.193	758.997.424
Depreciation expense	30.624.996	30.624.996	122.499.984	122.499.984

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
Office rental fee	2.678.340.669	2.529.894.614	10.579.193.045	9.989.682.932
Cost of interest support	-	49.727.228.142	611.950.793	65.183.662.420
Outsourced services expense	1.997.026.634	6.158.331.943	10.018.043.222	17.193.043.267
Other expense	219.752.468	177.727.753	1.729.415.692	1.937.558.169
Total	**12.948.415.685**	**65.008.024.894**	**53.656.506.562**	**120.043.377.943**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Labour cost	6.891.980.552	5.823.189.043	24.225.594.426	22.694.871.703
Tools expense for administration	40.856.365	77.714.635	233.020.977	399.391.769
Depreciation expense	118.012.273	96.250.014	422.519.841	316.600.056
Taxes and fee	-	-	38.000.000	38.000.000
Outsourced services expense	2.057.627.971	2.340.077.540	7.404.079.379	8.863.603.163
Other expense	31.720.300	11.139.700	98.301.300	111.650.865
Total	**9.140.197.461**	**8.348.370.932**	**32.421.515.923**	**32.424.117.556**

28. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSE

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Parent company	16.006.641.790	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
Total current corporate income tax expenses	**16.017.442.815**	**8.847.081.478**

29. BASIC EARNINGS PER SHARE

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Year 2024	Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Accounting profit after corporate income tax	**13.048.999.543**	**(91.091.851.092)**	**56.710.436.319**	**25.361.139.253**
Deduction to bonus and welfare fund	-	-	-	-
Profits are distributed to shareholders who own common shares	**13.048.999.543**	**(91.091.851.092)**	**56.710.436.319**	**25.361.139.253**
Average common shares outstanding during the year	449.435.205	449.435.205	449.435.205	449.435.205
Total	**29**	**(203)**	**126**	**56**

30. OPERATING LEASE COMMITMENTS

	4th quarter year 2024	4th quarter year 2023	Accumulated Year 2024	Accumulated Year 2023
	VND	VND	VND	VND
Minimum lease payments under operating leases recognised in the income statement for the year	2.678.340.669	2.529.894.614	10.579.193.045	9.989.682.932
Total	**2.678.340.669**	**2.529.894.614**	**10.579.193.045**	**9.989.682.932**

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 to fifth year inclusive	8.860.707.000	17.828.684.750
Total	**18.334.484.750**	**27.773.786.326**

31. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

The related parties are as follows

Related parties	Relationship
Khai Hoan Group Co., Ltd.	The same chairman.
Khai Hoan - Vung Tau Group Co.,Ltd	The Chairman of Board of Management has a significant influence on this company
Khai Minh Land Real Estate JSC	Not related party as of 22/11/2024.
Green Symphony Co., Ltd	Mr. Dinh Hoang Tam is a capital contributor
Agency Community Co., Ltd	Not related party as of 05/03/2024.
Mr. Nguyen Khai Hoan	Major shareholder, Chairman of Board of Management.
Mrs. Tran Thi Thu Huong	Major shareholder, Mr. Nguyen Khai Hoan's wife
Mrs. Nguyen Thi Le Thuy	Mr. Nguyen Khai Hoan's sister.
Ms. Dinh Thi Nhat Hanh	General Director.
Mr. Dinh Hoang Tam	Brother of Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh

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:

Related-Party Transaction:

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd		
- Money Transfer Business Cooperation	-	500.000.000.000
- Profit from business cooperation contract	30.300.000.000	13.000.000.000
Khai Minh Land Real Estate JSC		
- Money Transfer Business Cooperation	3.600.000.000	400.000.000.000

	Year 2024	Year 2023
- Get Money Back Business Cooperation	-	90.000.000.000
- Profit from Business Cooperation Contract	105.161.181.824	139.600.000.000
- Collect money on behalf	-	32.002.000.000
- Pay on behalf	-	7.785.000.000
Green Symphony Co., Ltd		
- Business cooperation money transfer	312.500.000.000	440.000.000.000
- Withdrawal of Business Coopera	-	800.000.000.000
- Profit from Business Cooperation Contract	-	56.000.000.000
- Collect money on behalf	-	1.174.000.000
- Pay on behalf	-	168.000.000.000
Agency Community Co., Ltd		
- Get your business cooperation contract money back	189.000.000.000	327.500.000.000
- Profit from Business Cooperation Contract	31.700.000.000	38.000.000.000

Balance with related party:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Other receivables		
Mrs. Nguyen Thi Le Thuy	185.013.121	185.013.121
Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd		
- Short-term receivables on loan interest	-	27.400.000.000
- Short-term receivables on business cooperation interest	65.000.000.000	2.500.000.000
- Interest receivable on long-term loans	-	490.000.000.000
- Long-term receivables on Business Cooperation Contract	1.110.000.000.000	500.000.000.000
Khai Minh Land Real Estate JSC		
- Short-term trade receivables	55.793.212.320	725.818.187
- Short term deposit	293.350.000.000	190.000.000.000
- Short-term receivables on business cooperation interest	23.547.484.843	18.356.666.667
- Long-term receivables on Business Cooperation Contract	1.847.600.000.000	1.844.000.000.000
- Other payables related to payments on behalf of	23.800.354.559	23.800.354.559
Green Symphony Co., Ltd		
- Short-term receivables for project payments	60.598.404.304	60.598.404.304
- Short-term receivables on Business Cooperation Contract	632.500.000.000	440.000.000.000
Agency Community Co., Ltd		
- Short-term trade receivables	-	114.870.608
- Short term deposit	40.000.000.000	40.000.000.000
- Other short-term receivables on business	8.459.166.666	22.691.666.666

	31/12/2024	01/01/2024
cooperation interest		
- Short-term receivables on Business Cooperation Contract	256.500.000.000	445.500.000.000

Remuneration of Board of Directors and Board of Management:

Name	Position	Year 2024	Year 2023
Mr. Nguyen Khai Hoan	Chairman	240.000.000	240.000.000
Mrs. Dinh Thi Nhat Hanh	Vice chairwoman, Chief Executive Office	583.300.000	604.800.000
Mr. Vo Cong Son	Member of the Board of Directors (resigned on September 15, 2023)	-	562.300.000
Mr. Phung Quang Hai	Member of the Board of Directors (resigned on April 15, 2024), Deputy General Director (resigned on March 15, 2024)	145.323.810	656.000.000
Mrs. 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 18/01/2023)	-	128.730.000
Mrs. Le Thi Nhu Ca	Deputy Chief Executive Officer (Resigned on 28/04/2023)	-	325.541.075
Mrs. Duong Thanh Thuong	Deputy Chief Executive Officer (Resigned on 16/03/2023)	-	214.439.957
Mr. Tran Van Duong	Deputy General Director (Appoint on December 16,2024)	65.150.000	-
Total		**1.759.895.527**	**3.518.849.463**

The income of the members of the Board of Directors and the Board of Management in the fourth quarter of 2024 is calculated from the time of appointment or until the time of dismissal.

32. INFORMATION ABOUT INVESTMENT COOPERATION COMMITMENTS

On February 27, 2023, the Company and Five Star International Group Joint Stock Company (Five Star) signed strategic cooperation contract No. 01/2023/FIVESTAR-KHL, according to which Five Star will prioritize cooperation with the Company in selecting units to develop, market and distribute real estate products in projects in which Five Star is the investor or has distribution and brokerage rights. The two parties will give each other priority in having the right to participate in cooperation and development of new projects in which the other party has the status of investor. The term of strategic cooperation is within 5 years.

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 that 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 to access to financial resources of organizations, individuals and commercial banks with which T&T Land is cooperating

In addition, Khai Hoan Land Group JSC is implementing and cooperating with Khai Hoan - Vung Tau Group Co., Ltd (a related party) and other partners to develop large-scale projects in Vung Tau, Phu Quoc, Saigon. Preliminary information about projects as at the date of these financial statements is as follows:

Project name	Investor	Scale of project	Capital	Project progress
Go Gang new urban area – Vung Tau city	Khai Hoan – Vung Tau Group Co., Ltd	Project scale 1,470 hectares. Investment period is divided into many phases from 2018 to 2034. Project products include resort urban area products combined with marine economy	About VND 317,199 billion	The project has been approved by the People's Committee of Ba Ria - Vung Tau Province for the 1/2000 scale zoning plan of Go Gang Island. In the coming time, the Group will continue to implement all work related to land law, quickly proceed with compensation.
Helios Coastal Resort Urban Area Project	Khai Hoan Land Group JSC	The project of developing a urban resort chain with a scale of 51.84 hectares	About VND 3,000 billion	The project has been approved for the detailed construction plan of 1/500, and registered for the land-use plan. Currently, the project is working with State authorities to conduct compensation and site clearance work.
Apartment Building Project in Nhon Duc Commune, Nha Be District (commercial name is Khai Hoan Prime)	Green Symphony Co., Ltd	The project scale is about 2 hectares, including about 1,296 apartments	About VND 1,667 billion	The project has completed legal procedures, has a Construction Permit and started construction. Currently, the foundation has been completed and accepted by the Ho Chi Minh City Department of Construction. In the coming time, the project will continue to build.
Tan Quoi New Urban Area and entertainment, resort complex zone in Tan Quoi town, Binh Tan district, Vinh Long province.	Khai Minh Land Real estate JSC	Scale is about 330 hectares	About VND 6,000 billion	The project has been approved by Vinh Long Provincial People's Committee allowing the Company to organize the implementation of the plan of the project The project has approved the adjustment of detailed planning tasks at the scale of 1/500. Currently, we are continuing to complete the dossier, submit to appraise the detailed planning project of 1/500 scale and other legal procedures of the project.

33. OTHER INFORMATION

	Year 2024	Year 2023
	VND	VND
Remuneration of Board of Supervisors	512.013.900	623.352.048

34. SUBSEQUENT EVENTS

There is no significant events 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.

Ho Chi Minh City, 22 January 2025

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